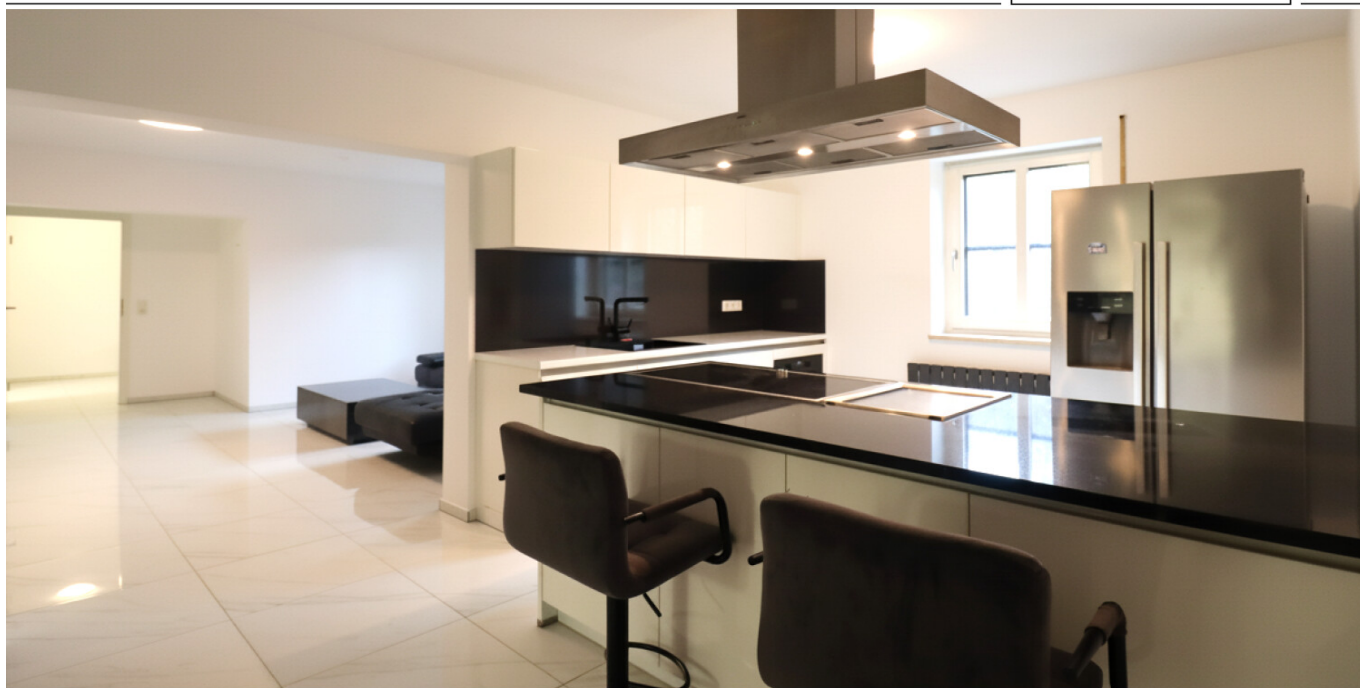


Burgoberbach

## ¡Apartamento sótano renovado de alta calidad con cocina equipada en una ubicación central!

Número de propiedad: 25208796



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25208796                           |
| Superficie habitable | ca. 75 m²                          |
| Habitaciones         | 2                                  |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1992                               |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 199.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Semisótano                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 16 m²                                                                 |
| Características                | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 18.11.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 125.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

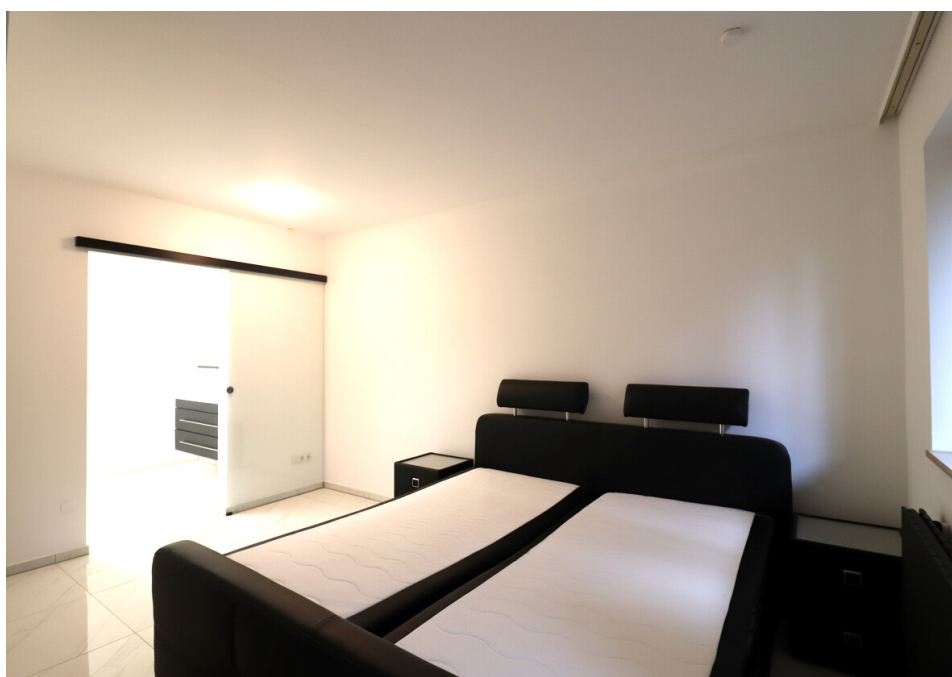
## La propiedad





Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Una primera impresión

Este exclusivo apartamento de dos habitaciones, con una generosa superficie habitable de 75 m<sup>2</sup>, ofrece un entorno excepcional caracterizado por materiales de alta calidad, un diseño moderno y una distribución abierta. El apartamento se sometió a una modernización integral en 2023, garantizando así que cumple con todas las exigencias de una vida contemporánea, cómoda y elegante. Al entrar, la prioridad en la calidad, el diseño y la funcionalidad se percibe de inmediato. El corazón del apartamento es el salón-comedor de planta abierta. La cocina, equipada de alta calidad y con una elegante encimera de granito, se integra a la perfección con el concepto de vida moderna. Además de su atractiva estética, ofrece las condiciones ideales tanto para cocineros apasionados como para gourmets: electrodomésticos modernos, amplio espacio de almacenamiento y una práctica barra de desayuno que sirve tanto de rincón para desayunar como de punto de encuentro. El comedor contiguo crea un ambiente acogedor, perfecto para disfrutar de veladas agradables o momentos de tranquilidad con una deliciosa comida. El diseño abierto crea una transición fluida entre la cocina, el comedor y el salón, aportando al apartamento una sensación de amplitud y una sensación de luminosidad y amplitud. Un elemento arquitectónico destacado son las puertas correderas de cristal que se utilizan en varias zonas del apartamento. Estas permiten una distribución flexible de las estancias, a la vez que garantizan la libre circulación de la luz natural. Esto crea un ambiente amplio y abierto que complementa a la perfección el concepto de vivienda moderna. El baño también se ha modernizado por completo y luce un diseño contemporáneo. Grifería de alta calidad, azulejos de buen gusto y una distribución bien pensada crean un remanso de paz y bienestar. Se ha cuidado cada detalle para mejorar la comodidad diaria. Otro punto a destacar, poco común en este formato, es el espacioso vestidor. No solo ofrece un espacio excepcional para ropa, zapatos y accesorios, sino que también permite una organización perfecta. El vestidor mejora significativamente la comodidad y hace que el apartamento sea especialmente atractivo para los residentes más exigentes. La propiedad también impresiona por su exterior: tres plazas de aparcamiento justo enfrente del edificio ofrecen una considerable ventaja práctica y simplifican enormemente la vida diaria. Ya sea para personas solas con varios vehículos, familias de dos personas o invitados, las plazas de aparcamiento garantizan un aparcamiento sin estrés en todo momento, algo poco habitual en muchas zonas residenciales. Esta descripción solo ofrece una primera impresión, ya que el ambiente especial de este apartamento se aprecia mejor durante una visita presencial. Numerosos detalles, características de alta calidad y la cuidada distribución del espacio solo se aprecian plenamente al recorrer las habitaciones.

Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Detalles de los servicios

Einige Ausstattungsdetails in der Zusammenfassung:

- Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit 75 qm Wohnfläche
- 2023 umfassende Modernisierung
- Neuwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte
- Offene Küche mit Theke und angeschlossenem Essbereich
- Modernes Badezimmer
- Glasschiebetüren sorgen für offene Atmosphäre
- Großes Ankleidezimmer
- 3 PKW-Stellplätze direkt vor der Haustür

Nutzen Sie diese Gelegenheit, diese besondere Wohnung mit hochwertiger Ausstattung kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

**Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Todo sobre la ubicación

Die rund 3.500 Einwohner zählende Gemeinde Burgoberbach liegt ca. 9 km südlich von Ansbach. Durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 13 und zur Autobahn A6 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Sie finden in Burgoberbach sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B: Bäcker, Metzger, Lebensmittel-Discounter sowie verschiedene Gaststätten, Restaurants und eine Tankstelle. Die hausärztliche Versorgung ist durch eine Allgemeinarztpraxis am Ort gegeben, ebenso ist ein Zahnarzt ansässig, eine Apotheke und zwei Physiopraxen. Außerdem sind in Burgoberbach zwei Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Das Fränkische Seenland ist mit dem Auto innerhalb einer halben Stunde gut zu erreichen. Die Ausläufer des Seenlandes sogar noch schneller. Vereine und Institutionen bieten außerdem ein attraktives Freizeitprogramm.

Die nur 10 Fahrminuten entfernte Stadt Ansbach mit ca. 42.000 Einwohnern im Stadtgebiet ist Regierungssitz von Mittelfranken und liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B14 und B13 sowie der Autobahn A6. Der Landkreis Ansbach zählt derzeit ca. 184.000 Einwohner. Die Metropolregion Nürnberg / Fürth / Erlangen erreichen Sie in max. 35 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn.

Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Verschiedene Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot. Dies alles mit dem landschaftlich reizvollen Umland, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten schaffen im Ansbacher Landkreis eine attraktive Lebensqualität.



Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 125.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)