

Heilsbronn

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, hochwertiger Einbauküche und gehobener Ausstattung

CODE DU BIEN: 25208721



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,5 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208721
Surface habitable	ca. 87,5 m ²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	339.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	19.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Une première impression

Diese moderne Etagenwohnung aus dem Baujahr 2021 vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss auf einer Ebene. Mit drei Zimmern und einer optimal aufgeteilten Wohnfläche von ca. 87,5 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Helle Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung, während der direkte Zugang zum überdachten Balkon den Wohnraum ins Freie erweitert – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende. Die offen integrierte, hochwertige Einbauküche überzeugt durch modernes Design und Funktionalität und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein.

Neben dem Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich bietet die Wohnung ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine offene Dusche, eine Badewanne sowie hochwertige Sanitärelemente und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung ist über einen Personenaufzug gewährleistet, der Sie direkt bis zur Eingangstür bringt.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn). Ein besonderes Highlight ist der großzügige Doppel-Tiefgaragenstellplatz, der im Preis inbegriffen ist und bequemes Parken garantiert. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Gaszentralheizung (Baujahr 2018).

Die hochwertige Gesamtausstattung und die gelungene Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort – ruhig gelegen und doch bestens angebunden.

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 3 Zimmer
- Optimaler Grundriss
- Ca. 87,5 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Schöne hochwertige Einbauküche
- Abstellraum
- Zweites Schlaf-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich
- Badezimmer mit offener Dusche und Badewanne
- Überdachter Balkon
- Ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- Doppel Tiefgaragenstellplatz
- Gasheizung Baujahr 2020
- Hochwertige Gesamtausstattung
- Personenaufzug zur Eingangstür

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Tout sur l'emplacement

Heilsbronn ist eine Stadt mit ca. 9.800 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Stadt liegt zwischen Nürnberg und Ansbach im geografischen Zentrum Mittelfrankens in der Metropolregion Nürnberg und besticht durch Ihren lebhaften und doch entspannten Charme. Bäckerei, Metzger, Bekleidungsgeschäfte sowie Supermärkte sorgen für die Deckung des täglichen Bedarfs. Ebenso sind verschiedene Ärzte niedergelassen und eine Apotheke am Ort. Für den Nachwuchs sind vier KiTa's vorhanden sowie eine Grund- und eine Realschule. Mit der vorhandenen S-Bahnverbindung erreicht man schnell und bequem Nürnberg oder Ansbach. Die BAB A 6 erreicht man per PKW in weniger als 10 Minuten.

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODE DU BIEN: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com