

Heilsbronn

Maison individuelle exclusive avec piscine intérieure - une opportunité unique !

CODE DU BIEN: 25208740



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 420 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 909 m²

CODE DU BIEN: 25208740 - 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: 25208740 - 91560 Heilsbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208740	Prix d'achat	798.000 EUR
Surface habitable	ca. 420 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 61 m ²
Année de construction	1979	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	172.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

La propriété

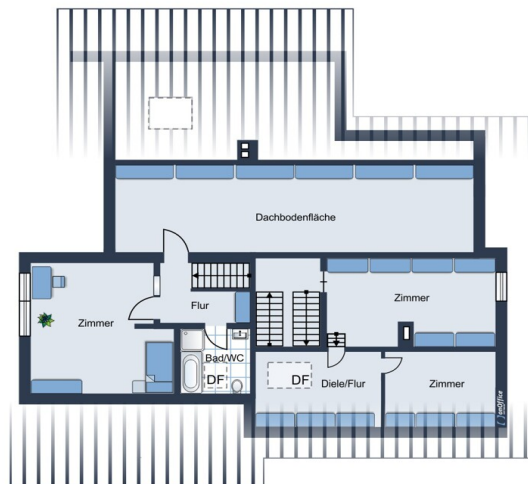


CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

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: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Une première impression

Ici, votre rêve d'une maison devient réalité. Cette maison unique, construite en 1979, dispose d'une piscine intérieure. Située sur un versant exposé plein sud, elle bénéficie d'un agencement en terrasses dans un cadre idyllique. Une partie du toit surplombe le séjour, côté sud. La propriété s'étend sur un magnifique terrain d'environ 909 m² et offre une surface habitable d'environ 420 m². Un agencement ouvert et bien pensé, agrémenté d'un superbe jardin, créera un véritable havre de paix estival pour vous et votre famille. Dès l'entrée, vous serez séduit par un hall d'entrée spacieux et lumineux. Le couloir, doté d'une élégante armoire, dessert les différentes pièces de cette propriété d'exception. Les terrasses créent un style architectural unique qui évoque une sensation d'espace et d'exclusivité. Le cœur de la maison est l'espace de vie comprenant salon et salle à manger. La cuisine ouverte, avec son coin repas attenant, est idéale pour cuisiner en famille. Les fenêtres offrent une vue imprenable sur la verdure environnante, tandis que le poêle carrelé près de la salle à manger crée une ambiance chaleureuse. Le vaste séjour offre un espace généreux pour des sièges confortables et une grande table, idéal pour se réunir en famille ou entre amis. Le sous-sol comprend également trois pièces de rangement, une chaufferie et une buanderie. Son atout majeur : un sauna, une salle de loisirs et une piscine attenante – parfaits pour profiter du soleil, de la pluie ou même de l'hiver. Le rez-de-chaussée offre un espace généreux pour une chambre d'enfant avec accès à un balcon. Il comprend également une chambre confortable avec accès à un autre balcon. Attenante, une grande salle de bains unique est équipée d'une baignoire, d'une douche et d'un bidet. Un bureau séparé, des toilettes invités et un débarras complètent le rez-de-chaussée. Le garage double, situé au même niveau, est intégré à la maison. Il offre un accès direct à la maison, garantissant un confort et une sécurité optimaux lors de la sortie de votre véhicule. L'appartement indépendant au dernier étage offre une excellente intimité. Cette maison dispose d'une grande pièce à vivre avec espace pour une

kitchenette, ainsi que d'une salle de bain spacieuse avec baignoire et douche. Le grenier offre un vaste espace à aménager selon vos envies. Un espace de travail pratique et des rangements supplémentaires optimisent l'espace de vie, idéal pour une maison bien organisée. Le magnifique jardin est l'endroit parfait pour des moments inoubliables en plein air. Vous et votre famille pourrez vous détendre, jouer et profiter de moments conviviaux. La grande terrasse avec ses confortables sièges offre un cadre idéal pour admirer la vue idyllique sur le jardin et la verdure environnante, tout en partageant un repas ou un café. Un système solaire thermique sur le toit fournit un chauffage d'appoint et de l'eau chaude, réduisant ainsi vos coûts de chauffage. Découvrez par vous-même les nombreux atouts de cette maison et laissez-nous vous en présenter tous les détails lors d'une visite privée. Nous nous réjouissons de répondre à votre demande et serons ravis de vous fournir de plus amples informations à tout moment.

CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Détails des commodités

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Toller, uneinsehbarer Garten in Südhanglage
- Große Terrasse mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten und Blick auf den idyllischen Garten sowie weiter Blick ins Grüne
- Innenliegendes Schwimmbad
- Sauna
- Versetzte Etagen
- Essbereich mit Blick auf den eigenen Garten und tollem Lichteinfall durch offene Architektur
- Kachelofen neben dem Essbereich für wohlige, gemütliche Atmosphäre
- Großzügiger Wohnbereich mit ausreichend Platz für eine große Sitzlandschaft und Blick in den traumhaften Garten
- Mehrere Zugänge auf die große Terrasse
- Großes Schlafzimmer mit Balkon und Zugang zu einem hochwertigen, einzigartigen Badezimmer
- Hobbyraum
- viele Abstellflächen

weitere Ausstattungs-/ und Renovierungsdetails des Hauses:

- Schwimmbadanbau (1981)
- Gaszentralheizung (2005)
- Fußbodenheizung
- Isolierverglaste Holzfenster
- Kachelofen mit gemütlicher Sitzbank im Essbereich
- Garage mit Zugang zum Wohnhaus
- Solaranlage auf dem Dach
- Außenkamin

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in

wunderschöner Lage und sonnigem Grundstück. 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: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Tout sur l'emplacement

Der Standort der Immobilie liegt zentral in Mittelfranken, Bayern. Die unmittelbare Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das urbanere Umfeld von Heilsbronn. Verkehrstechnisch ist die Lage gut erreichbar über lokale Straßen; Autobahnen und Bahnlinien in der Region Nürnberg-Fürth-Schnaittach sind gut erreichbar, zudem bestehen regelmäßige Busverbindungen zu umliegenden Gemeinden und Bahnhöfen.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgung befinden sich im oder in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Heilsbronn. Freizeit- und Erholungsflächen sind leicht erreichbar, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Das Umfeld ist geprägt von gemischten Nutzungen: überwiegend ruhige Wohngebiete mit gelegentlichen gewerblichen Nutzungen in der Nähe. Grünflächen, Felder und vereinzelt Wälder sorgen für eine angenehme Frischluftkante und schöne Blickachsen auf die umliegenden Ortschaften der fränkischen Hügellandschaft rund um Nürnberg.

CODE DU BIEN: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Contact

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

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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