

Heilsbronn

Appartement en duplex élégant avec balcon,  
cuisine équipée haut de gamme et mobilier de luxe.

CODE DU BIEN: 25208722a



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25208722a - 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: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208722a
Surface habitable	ca. 103 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	429.000 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	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	73.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété





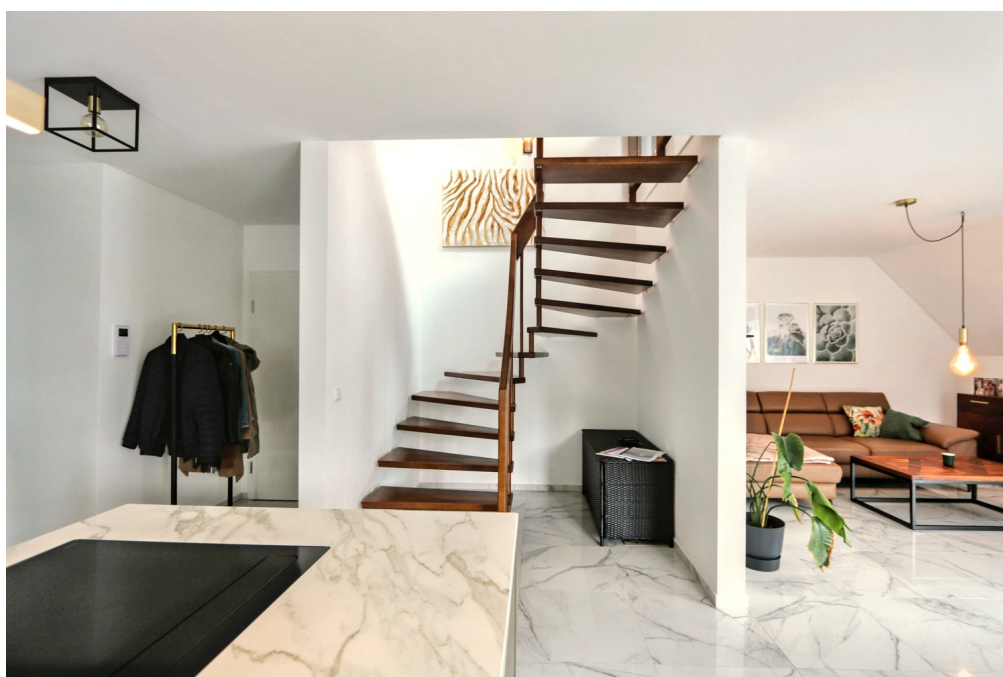
CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

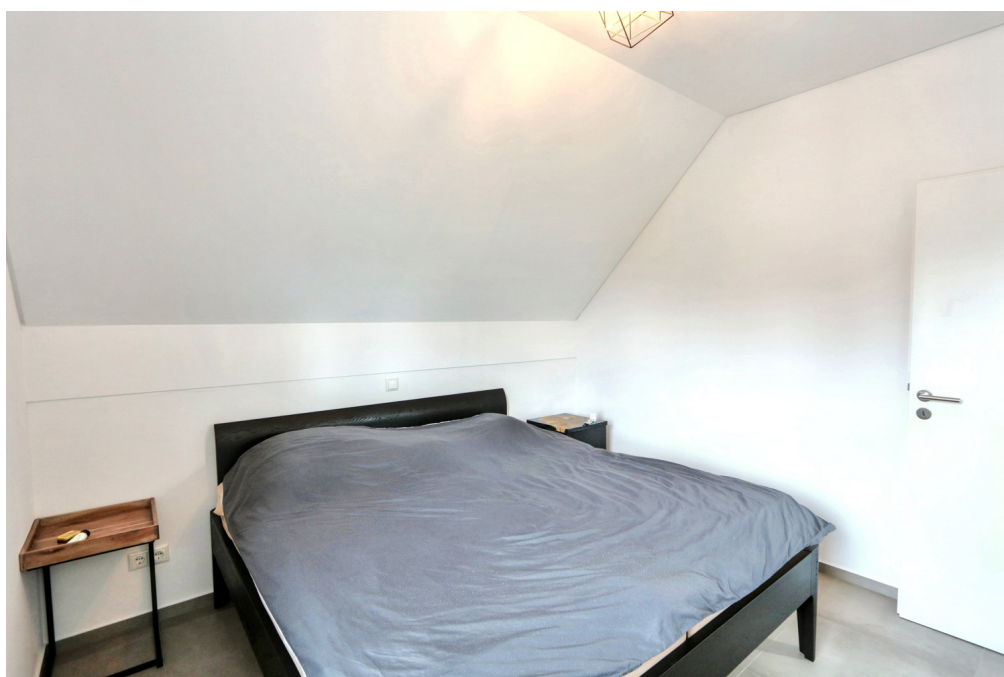
## La propriété





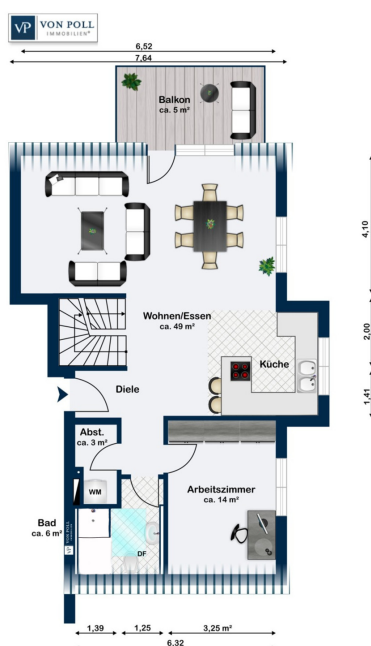
CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété



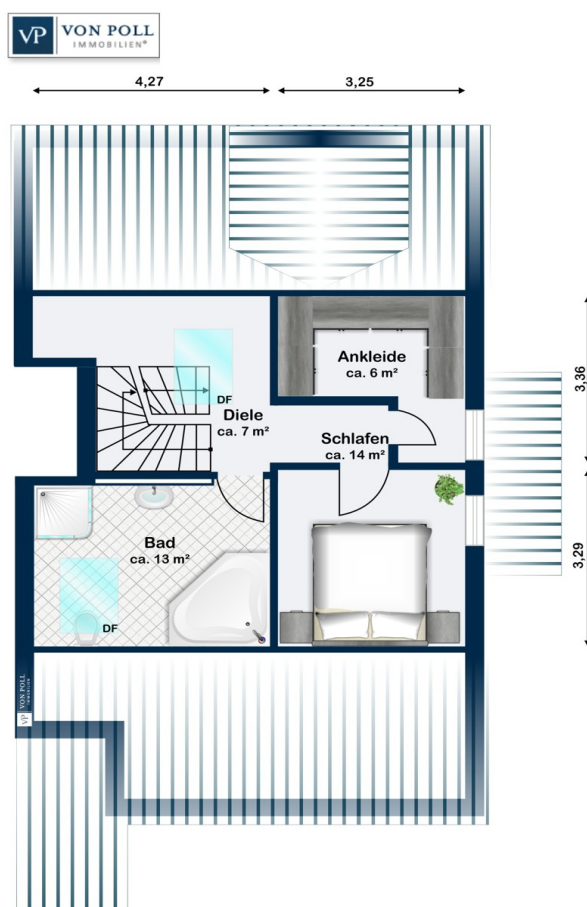
CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208722a - 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: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## Une première impression

Ce moderne appartement, construit en 2021, offre des finitions haut de gamme, un agencement bien pensé et environ 103 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Avec ses quatre pièces, il constitue un hébergement idéal pour les couples, les familles ou les professionnels en télétravail. Le niveau inférieur comprend un séjour/salle à manger lumineux avec un élégant sol en marbre et un accès à un grand balcon couvert. La cuisine américaine moderne et équipée s'intègre harmonieusement à la pièce, parfaite pour recevoir. Une pièce supplémentaire peut être aménagée en bureau ou en chambre. Une élégante salle d'eau pour les invités, un cellier et des rangements supplémentaires dans la cage d'escalier garantissent le confort. À l'étage, vous trouverez la spacieuse chambre principale avec dressing et la grande salle de bains principale avec baignoire, douche à l'italienne et WC – idéale pour se détendre. L'appartement est situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité des transports en commun (S-Bahn). Une place de parking en sous-sol et un ascenseur avec accès direct à l'appartement offrent un confort supplémentaire. L'immeuble est chauffé par un système de chauffage central au gaz. Des finitions de haute qualité complètent ce bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Optimaler Grundriss
- Ca. 103 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Marmoroptikboden im unteren Bereich der Wohnung
- Arbeitszimmer/Zweites Schlafzimmer
- Gästebadezimmer mit offener Dusche und WC
- Sehr schöne hochwertige, offene Küche
- Abstellraum
- Treppenhaus mit weiterem Stauraum
- Großes Hauptbadezimmer mit Badewanne, offener Dusche und WC
- Ankleidezimmer neben Schlafzimmer
- Ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Überdachter großer Balkon
- Gasheizung Baujahr 2021
- 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: 25208722a - 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: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 73.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25208722a - 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](http://www.von-poll.com)