

**Burgoberbach**

# Appartement en sous-sol rénové de haute qualité avec cuisine équipée, idéalement situé !

**CODE DU BIEN: 25208796**



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

**PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

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

**CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25208796</b>
Surface habitable	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1992</b>
Place de stationnement	<b>3 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>179.000 EUR</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2023</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 16 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



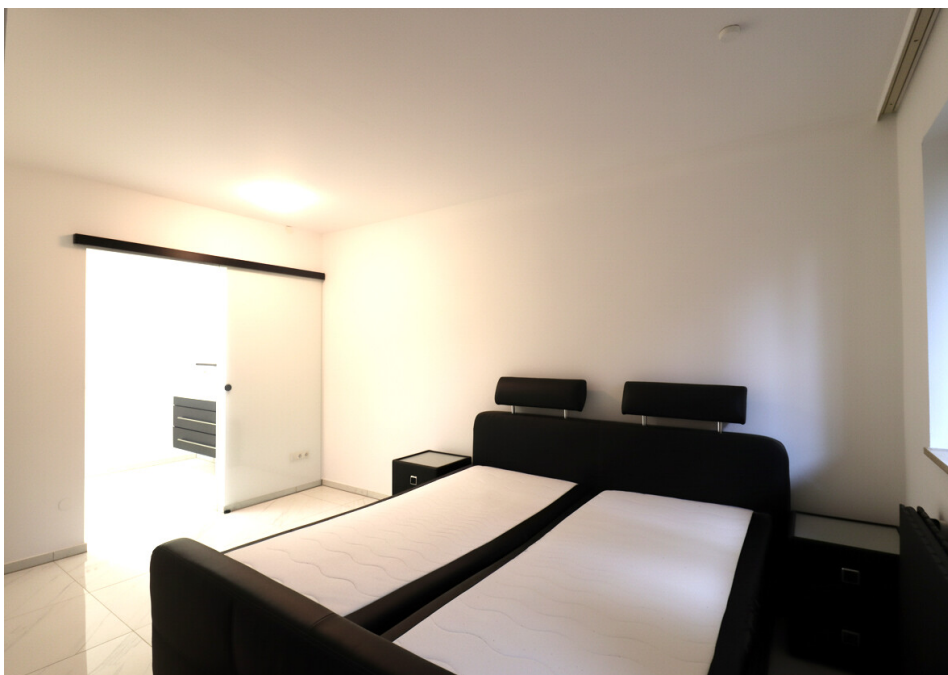
CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Une première impression

Ce deux-pièces exclusif, d'une superficie généreuse de 75 m<sup>2</sup>, offre un cadre de vie exceptionnel, caractérisé par des matériaux haut de gamme, un design moderne et un agencement ouvert. Entièrement rénové en 2023, l'appartement répond à toutes les exigences d'un mode de vie contemporain, confortable et élégant. Dès l'entrée, le souci de la qualité, du design et de la fonctionnalité saute aux yeux. Le cœur de l'appartement est son espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. La cuisine équipée haut de gamme, avec son élégant plan de travail en granit, s'intègre harmonieusement à cet espace de vie moderne. Au-delà de son esthétique attrayante, elle offre des conditions idéales pour les passionnés de cuisine et les fins gourmets : électroménager moderne, nombreux rangements et un bar pratique faisant office à la fois de coin repas et d'espace de convivialité. La salle à manger attenante crée une atmosphère chaleureuse, parfaite pour des soirées conviviales ou des moments de détente autour d'un bon repas. L'agencement ouvert assure une transition fluide entre les espaces cuisine, salle à manger et salon, conférant à l'appartement une impression d'espace et de luminosité. L'un des atouts architecturaux majeurs réside dans les portes coulissantes en verre utilisées dans plusieurs pièces de l'appartement. Elles permettent une modularité des espaces tout en assurant une circulation optimale de la lumière naturelle. Il en résulte une atmosphère aérée et ouverte, en parfaite harmonie avec le concept de vie moderne. La salle de bains, entièrement modernisée, arbore un design contemporain. Des équipements haut de gamme, un carrelage raffiné et un agencement bien pensé créent un véritable havre de paix et de bien-être. Chaque détail a été pensé pour un confort optimal au quotidien. Autre atout, rare dans ce type d'appartement : le dressing spacieux. Offrant un espace exceptionnel pour les vêtements, les chaussures et les accessoires, il permet également une organisation parfaite. Ce dressing contribue grandement au confort de vie et rend l'appartement particulièrement attractif pour une clientèle exigeante. L'extérieur de l'immeuble séduit également : trois places de parking situées juste devant le bâtiment constituent un avantage pratique considérable et simplifient grandement le quotidien. Que ce soit pour une personne seule possédant plusieurs véhicules, un couple ou des invités, ces places garantissent un stationnement sans stress à tout moment, un atout précieux dans de nombreux quartiers résidentiels. Cette description ne donne qu'une première impression, car l'atmosphère si particulière de cet appartement se révèle pleinement lors d'une visite. Les nombreux détails, les prestations haut de gamme et l'agencement bien pensé des espaces ne prennent tout leur sens qu'une fois les pièces découvertes.

**CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## **Détails des commodités**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Plus d'informations

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 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: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

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