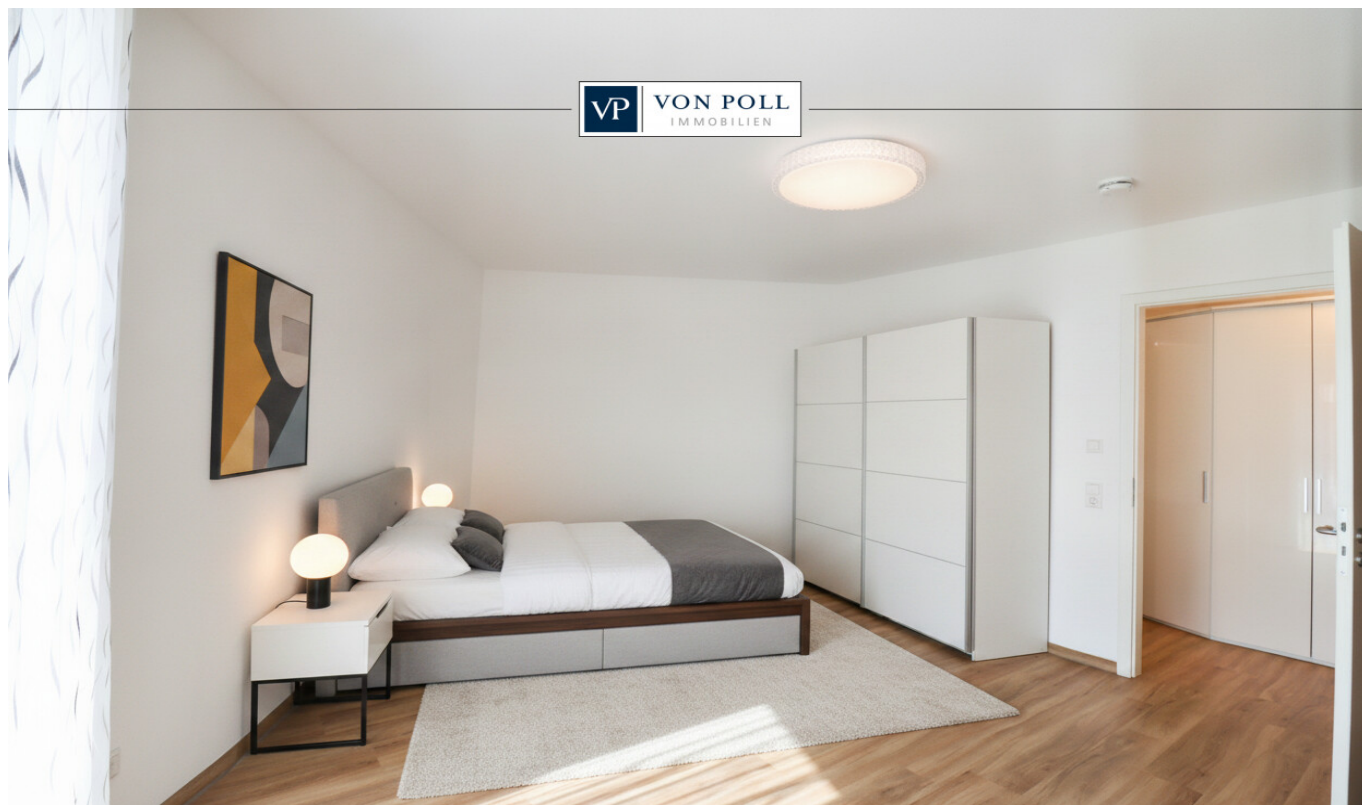


Burgoberbach

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche und jeder Menge Highlights!

CODE DU BIEN: 2620887



PRIX DE LOYER: 1.080 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach**

- 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: 26208887 - 91595 Burgoberbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26208887</b>
Surface habitable	<b>ca. 93 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2019</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 30 EUR (Location)</b>

Prix de loyer	<b>1.080 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>290 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	60.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach

## 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: 26208887 - 91595 Burgoberbach**

## Une première impression

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Wohnung im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung barrierefrei erreichbar und eignet sich gleichermaßen für Paare (mit einem Kind), Senioren oder anspruchsvolle Singles.

Auf rund 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle, großzügige Räume mit bodentiefen Fenstern, die für ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohngefühl sorgen. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Rauch- und Feuermelder sowie Fliegengitter an Fenstern und Türen sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Fußbodenheizung schafft in allen Räumen ein angenehmes Raumklima, während der Laminatboden eine wohnliche Atmosphäre unterstreicht.

Über den Eingangsbereich erreichen Sie links ein individuell nutzbares Zimmer. Hier könnte ein Kinder-, Arbeits- oder auch ein Gästezimmer entstehen. Das Herzstück der Wohnung bildet der rechterhand vom Eingangsbereich liegende großzügige Wohn- und Essbereich samt Einbauküche. Die moderne Einbauküche ist bereits im Mietangebot enthalten und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, darunter Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen sowie eine Kühl-/Gefrierkombination. Von beiden Räumen gelangen Sie auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Südbalkon. Eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und lädt zum entspannten Verweilen im Freien ein.

Vom Wohn- Essbereich aus erreichen Sie sodann das großzügige Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen und verfügt über eine Badewanne sowie eine bodentiefe Dusche und einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlichen Stauraum bietet der sich auf der gleichen Ebene befindende praktische Abstellraum mit Fenster. Hier befinden sich bereits Einbauregale.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet. Im Mietumfang enthalten sind drei große Kleiderschränke, sämtliche Deckenleuchten sowie Gardinen, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht.

Abgerundet wird das Angebot durch gemeinschaftlich nutzbare Räume im Erdgeschoß. Hier stehen ein separater Wasch- und Trockenraum mit eigenen Strom- und Wasserzählern sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Hausmeisterservice übernimmt die Pflege der

**Gemeinschaftsflächen und ist bereits in den Nebenkosten enthalten. Auch ein PKW-Stellplatz steht Ihnen gegen Aufpreis zur Verfügung.**

**CODE DU BIEN: 26208887 - 91595 Burgoberbach**

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Baujahr 2019
- Ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. OG
- Barrierefrei
- Drei Zimmer
- Vollausgestattete Einbauküche
- Teilmöbliert
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Fußbodenheizung
- Durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutet durch viele Fenster
- Südbalkon (ca. 12 m<sup>2</sup>) mit elektrischer Markise
- Fliegengitter an Türen und Fenstern
- PKW Stellplatz gegen Aufpreis
- Abstellraum mit Regalen
- Fahrradraum
- Waschraum mit eigenem Anschluss, alternativ Anschluss in der Wohnung
- Hausmeisterservice inklusive
- frei ab sofort

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei dieser traumhaften Etagenwohnung erleben werden. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen, sowie dem Charme dieser teilmöblierten Wohneinheit bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26208887 - 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: 26208887 - 91595 Burgoberbach**

## **Plus d'informations**

**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: 26208887 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)**

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

---

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