

Heilsbronn

# Αποκλειστική μονοκατοικία με εσωτερική πισίνα - μια μοναδική ευκαιρία!

Αριθμός ακινήτου: 25208740



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 798.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 420 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 909 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208740	Τιμή αγοράς	798.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 420 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 61 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1979		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	172.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.02.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1979

Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Το ακίνητο

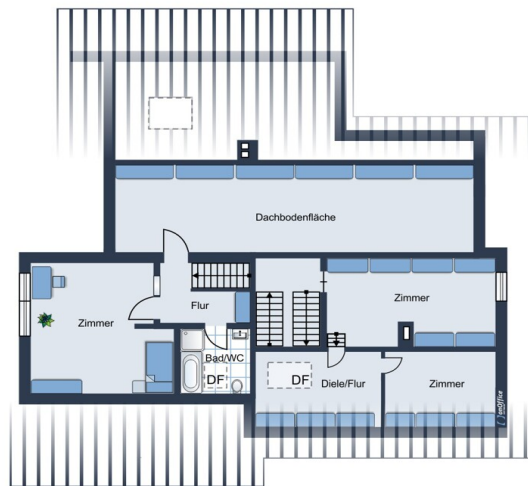


Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Εδώ μπορείτε επιτέλους να κάνετε το σπίτι των ονείρων σας πραγματικότητα. Αυτό το μοναδικό σπίτι χτίστηκε γερά το 1979 και διαθέτει εσωτερική πισίνα. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια πλαγιά με νότιο προσανατολισμό με κλιμακωτά δάπεδα σε ένα ειδυλλιακό περιβάλλον. Μέρος της στέγης εκτείνεται πάνω από το σαλόνι στα νότια. Το ακίνητο βρίσκεται σε ένα υπέροχο οικόπεδο περίπου 909 τ.μ. και προσφέρει χώρο διαβίωσης περίπου 420 τ.μ. Μια καλοσχεδιασμένη, ανοιχτή διαρρύθμιση, που συμπληρώνεται από έναν εκπληκτικό κήπο, θα δημιουργήσει έναν καλοκαιρινό παράδεισο για εσάς και την οικογένειά σας. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα φωτεινό, ευρύχωρο χολ εισόδου. Ο διάδρομος, με την κομψή ντουλάπα του, σας οδηγεί στα ξεχωριστά δωμάτια αυτού του εξαιρετικού ακινήτου. Τα κλιμακωτά δάπεδα δημιουργούν ένα μοναδικό αρχιτεκτονικό στυλ που προκαλεί μια αίσθηση ανοιχτότητας και αποκλειστικής ατομικότητας. Η καρδιά του σπιτιού είναι το σαλόνι και η τραπεζαρία. Η ανοιχτή κουζίνα με την παρακείμενη τραπεζαρία είναι ιδανική για μαγείρεμα μαζί με όλη την οικογένεια. Τα παράθυρα προσφέρουν υπέροχη θέα στο γύρω πράσινο, ενώ η πλακόστρωτη σόμπα δίπλα στην τραπεζαρία δημιουργεί μια ζεστή ατμόσφαιρα. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού προσφέρει άφθονο χώρο για άνετα καθίσματα και ένα μεγάλο τραπέζι, ιδανικό για συγκεντρώσεις με την οικογένεια και τους φίλους. Το υπόγειο διαθέτει επίσης τρεις αποθήκες, ένα λεβητοστάσιο και ένα βοηθητικό δωμάτιο. Το υπόγειο ενισχύεται περαιτέρω από το απόλυτο highlight αυτού του ακινήτου: σάουνα, αίθουσα χόμπι και μια παρακείμενη πισίνα - ιδανική για να απολαύσετε τον ήλιο, τη βροχή ή ακόμα και τον χειμώνα. Το ισόγειο παρέχει άφθονο χώρο για παιδικό δωμάτιο με πρόσβαση σε ένα από τα μπαλκόνια. Περιλαμβάνει επίσης ένα άνετο υπνοδωμάτιο με πρόσβαση σε ένα άλλο μπαλκόνι. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται ένα μεγάλο, μοναδικό μπάνιο με μπανιέρα, ντους και μπιντέ. Ένα ξεχωριστό γραφείο, ένα WC επισκεπτών και μια αποθήκη συμπληρώνουν το ισόγειο. Το διπλό γκαράζ βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο και είναι

ενσωματωμένο στο σπίτι. Το γκαράζ παρέχει άμεση πρόσβαση στο σπίτι, εξασφαλίζοντας μέγιστη άνεση και ασφάλεια κατά την έξοδο από το όχημά σας. Το ανεξάρτητο διαμέρισμα στον τελευταίο όροφο προσφέρει εξαιρετική ιδιωτικότητα. Αυτό το σπίτι διαθέτει ένα μεγάλο δωμάτιο με χώρο για μικρή κουζίνα, καθώς και ένα ευρύχωρο μπάνιο με μπανιέρα και ντους. Η σοφίτα προσφέρει άφθονο χώρο για εξατομίκευση. Ένας πρακτικός χώρος εργασίας και ένας επιπλέον αποθηκευτικός χώρος ενισχύουν περαιτέρω τον χώρο διαβίωσης – ιδανικός για ένα οργανωμένο σπίτι. Ο όμορφος κήπος είναι το ιδανικό μέρος για αξέχαστες στιγμές σε εξωτερικούς χώρους. Εδώ, εσείς και η οικογένειά σας μπορείτε να χαλαρώσετε, να παίξετε και να απολαύσετε χρόνο μαζί. Η ευρύχωρη βεράντα με άνετα καθίσματα προσφέρει το ιδανικό περιβάλλον για να απολαύσετε την ειδυλλιακή θέα στον κήπο και το γύρω πράσινο, ενώ μοιράζεστε ένα γεύμα ή ένα φλιτζάνι καφέ. Ένα ηλιακό θερμικό σύστημα στην οροφή παρέχει συμπληρωματική θέρμανση και ζεστό νερό, μειώνοντας έτσι το κόστος θέρμανσης. Ανακαλύψτε τα πολλά πλεονεκτήματα αυτού του σπιτιού μόνοι σας και αφήστε μας να σας δείξουμε όλες τις λεπτομέρειες κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης. Αναμένουμε με χαρά το ερώτημά σας και θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ανά πάσα στιγμή.

**Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208740 - 91560 Heilsbronn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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