

Heilsbronn

## Exklusives Einfamilienhaus mit innenliegendem Pool - einmalige Gelegenheit!

????????? ??????????: 25208740



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 798.000 EUR • ??????????: ca. 420 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 909 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25208740
???????????	ca. 420 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	8
?????????? ???	2
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1979
????? ????????????	2 x ??????

????? ????????	798.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
???????????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ??????, ?????, ???????????????, ?????????, ????????

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????	???????????????	BEDARF
???????????		???????????	
???? ?????:	????? ??????	????? ??????	172.40 kWh/m²a
	???????		
???????????	09.02.2035	???????????	F
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	
???? ?????:	??????	???????????	1979
		???????????	
???? ?????:		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ??????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



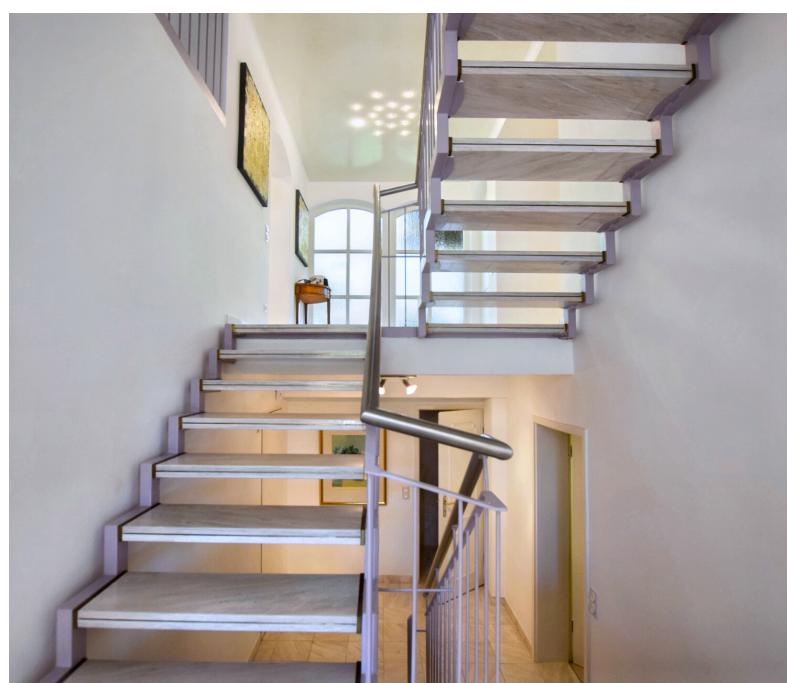
???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ??????



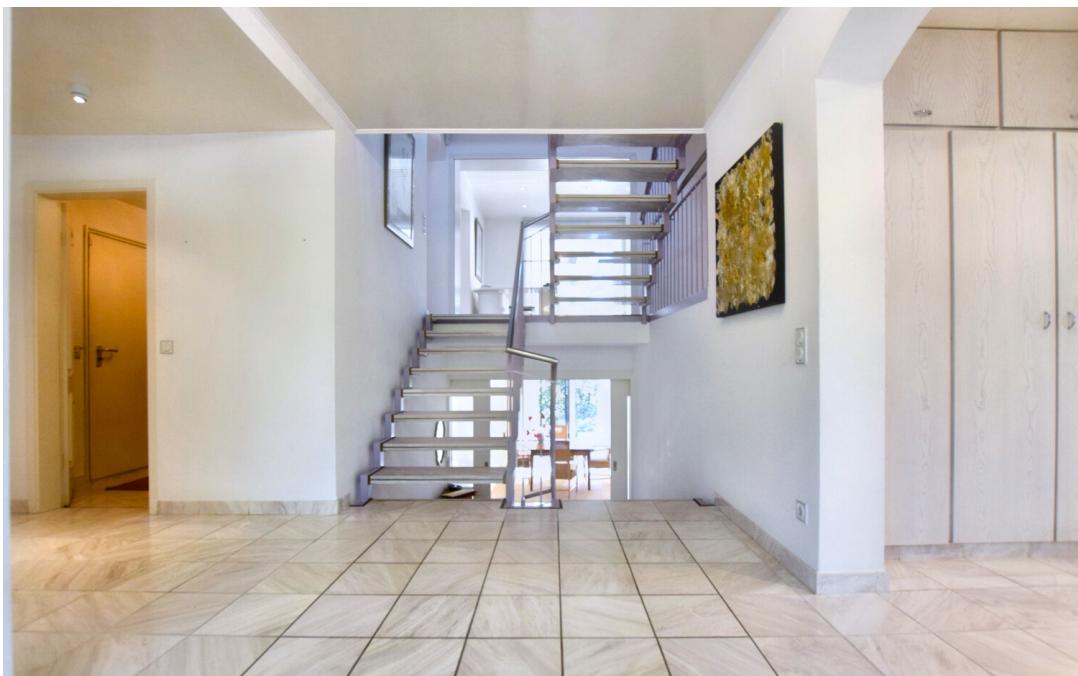
???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ??????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ??????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



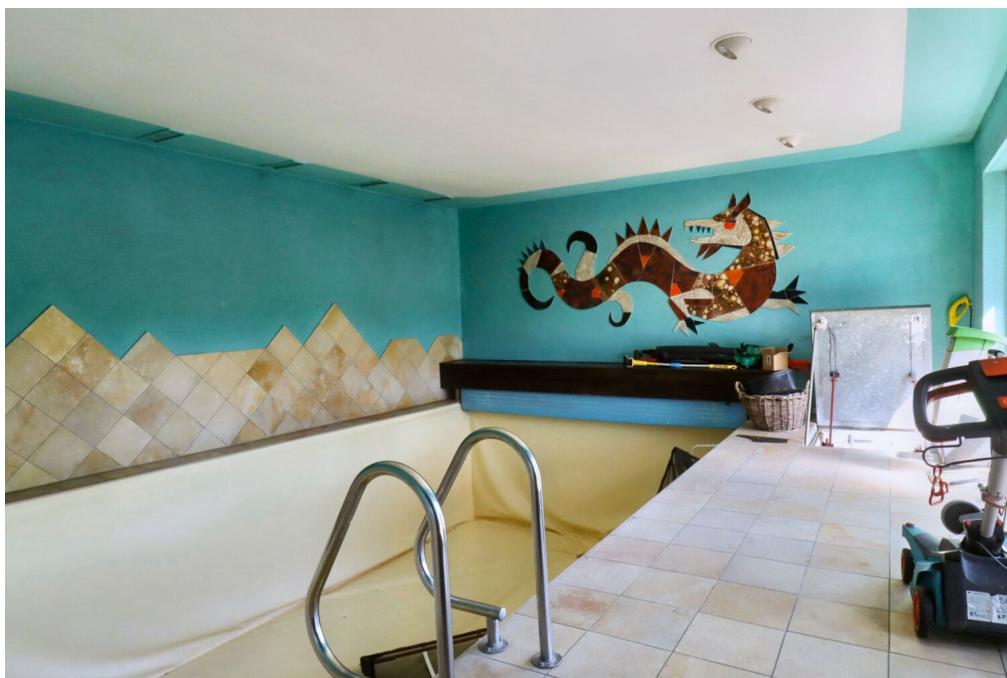
???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ???????



???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

?? ??????

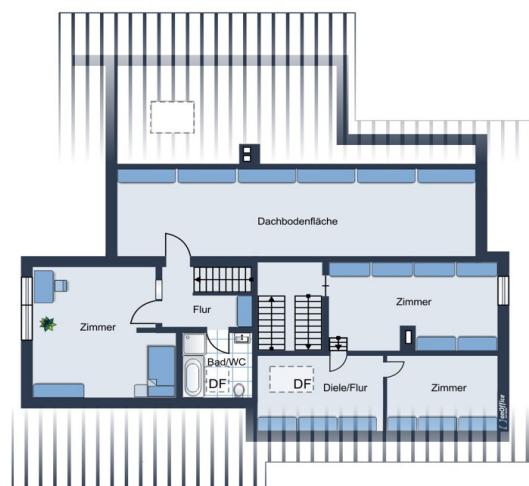


???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

???????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## ??? ????? ????????

Hier können Sie Ihren Wohntraum endlich Wirklichkeit werden lassen. Dieses einzigartige Wohnhaus wurde 1979 massiv errichtet und verfügt über ein innenliegendes Schwimmbad. Die Immobilie liegt in Südhanglage mit versetzten Geschossen in idyllischer Umgebung. Ein Teil des Daches ragt über das Wohnzimmer Richtung Süden hinaus.

Die Immobilie steht auf einem wundervollen Grundstück von etwa 909m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 420 m<sup>2</sup>. Ein durchdachter, offen gestalteter Grundriss ergänzt durch einen traumhaften Garten wird für Sie und Ihre Familie zum Sommerparadies.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, geräumiger Eingangsbereich. Der weiterführende Flur mit stilvoller Garderobe führt Sie in die einzelnen Räume dieser besonderen Immobilie.

Durch die versetzten Etagen entsteht eine einzigartige Architektsprache, die ein Gefühl von Offenheit und exklusiver Individualität hervorruft.

Ein Herzstück des Hauses ist der Wohn- und Essbereich. Die offene Küche mit angrenzendem Essbereich eignet sich perfekt zu einem gemeinsamen Kochen mit der ganzen Familie. Die Fenster bieten einen herrlichen Blick ins Grüne während der Kachelofen neben dem Essbereich für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für eine Sitzlandschaft sowie weiteren Raum und Platz für einen großen Tisch, an dem man mit der Familie und Freunden zusammenkommen kann.

Das Untergeschoss verfügt zudem über 3 Kellerräume, sowie einen Heiz- und einen Hauswirtschaftsraum. Abgerundet wird das Untergeschoss durch das absolute Highlight dieser Immobilie: eine Sauna, einen Hobbyraum sowie ein anliegendes Schwimmbad, welches über einen Pool verfügt - ideal sowohl bei Sonnenschein als auch an regnerischen Tagen oder auch im Winter.

Im Erdgeschoss befindet sich ausreichend Platz für ein Kinderzimmer, welches einen Zugang zu einem der Balkone hat. Zudem verfügt es über ein gemütliches Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Balkon. Angrenzend befindet sich das große einzigartige Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem Bidet. Ein separates Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ideal ab.

Die Doppelgarage liegt auf derselben Etage und ist in das Wohnhaus integriert. Durch die Garage gelangt man direkt in das Wohnhaus, sodass beim Aussteigen aus dem PKW maximaler Komfort und Sicherheit geboten sind.

Die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung eignet sich ausgezeichnet für genügend Privatsphäre. Diese verfügt über einen großen Raum mit Platz für eine Kochnische sowie über ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss bietet dabei viel Raum zur freien Entfaltung. Weiter ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Arbeitsbereich und weitere Stauflächen – optimal für ein organisiertes Zuhause.

Der traumhafte Garten ist der ideale Ort für unvergessliche Stunden im Freien. Hier können Sie als Familie entspannen, spielen und gemeinsam die Zeit genießen. Auf der großzügigen Terrasse mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten lässt sich der idyllische Blick auf den Garten sowie ins Grün perfekt bei einem gemeinsamen Mittagessen oder einer Tasse Kaffee erleben.

Auf dem Dach befindet sich außerdem eine Solaranlage. Diese fungiert als Heizungsunterstützung und dient der Warmwasseraufbereitung und ermöglicht damit eine Kostenersparnis beim Bezug von Wärme.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort alle Details zeigen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## ????????????? ??? ??????

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.

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25208740 - 91560 Heilsbronn

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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