

Heilsbronn

Stilvolle Maisonettewohnung mit Balkon, hochwertiger Einbauküche und gehobener Ausstattung

???????? ??: 25208722a



www.von-poll.com

???? ??: 429.000 EUR • ??: ca. 103 m² • ??: 4

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208722a	????? ???????	429.000 EUR
????????????	ca. 103 m ²	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	2021	????????????	
?????? ?????????????	1 x ??????	????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	73.90 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.08.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2021

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



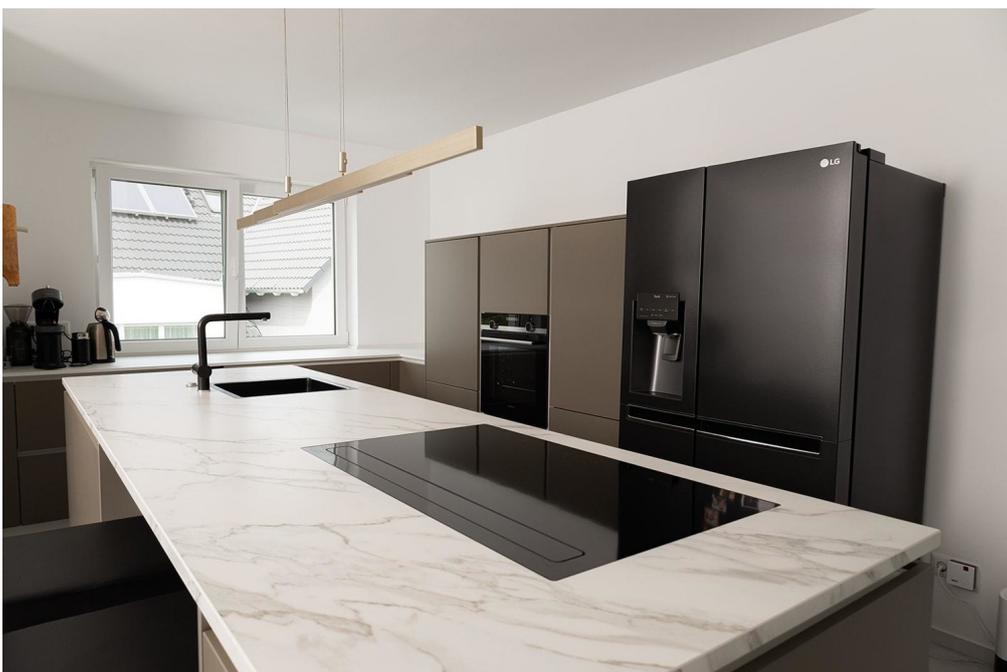
???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



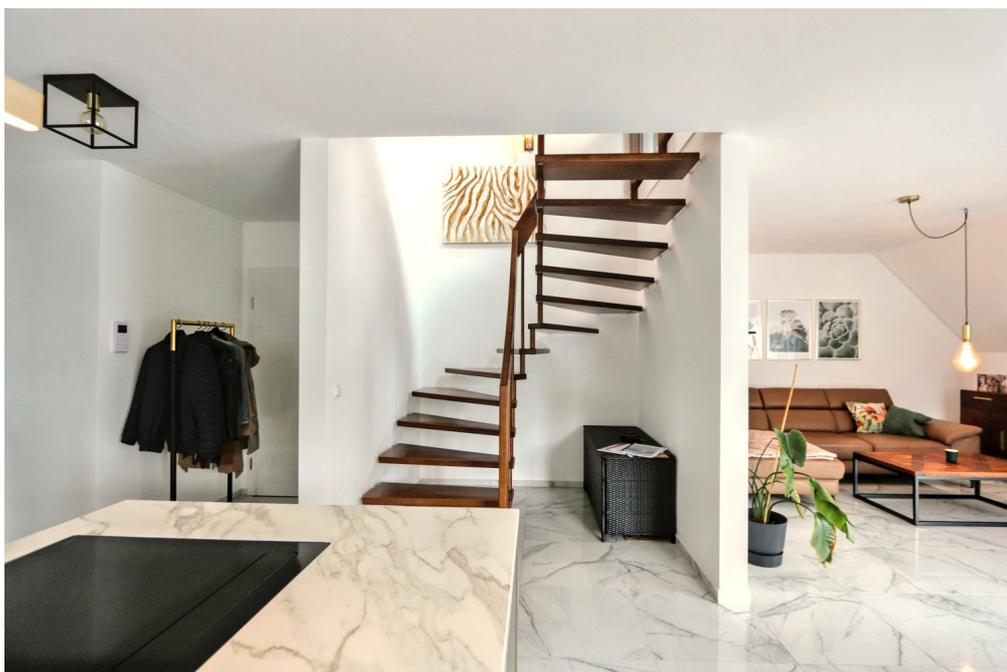
???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



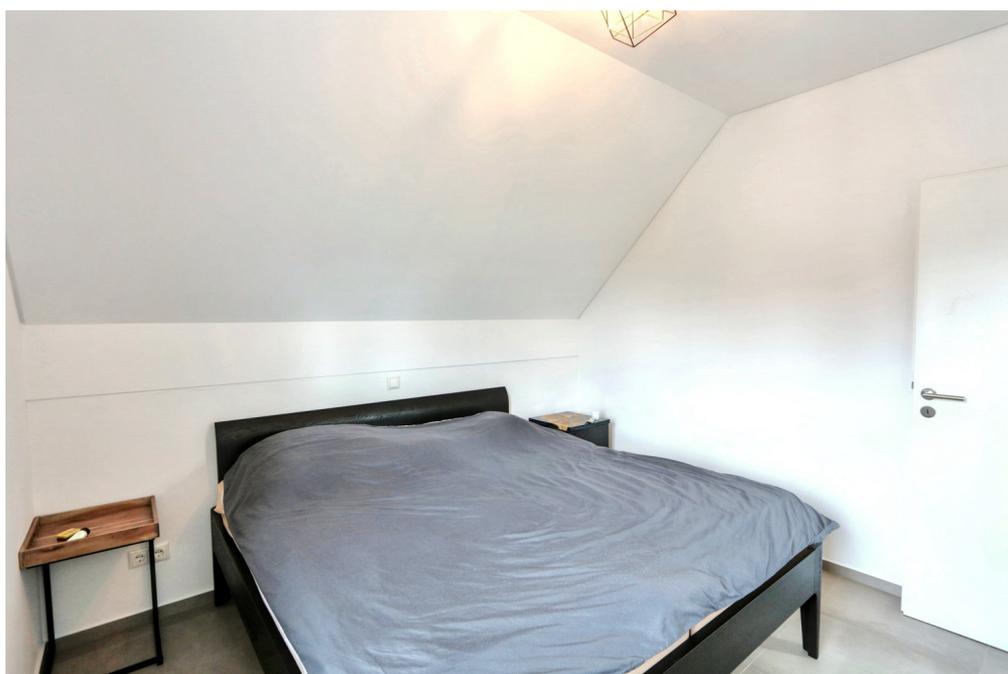
???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



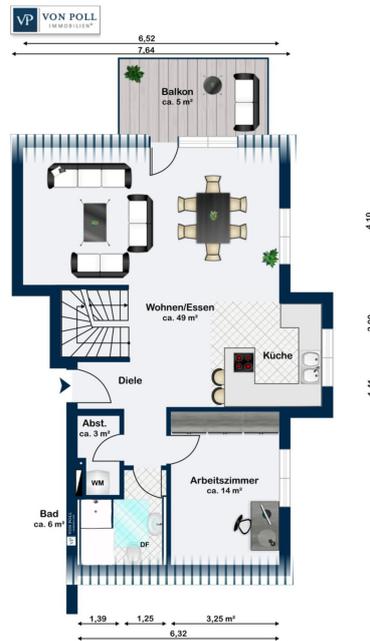
???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ?????????



??????? ???????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

?? ????????



???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

???????



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

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

Diese moderne Etagenwohnung aus dem Jahr 2021 besticht durch hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und ca. 103m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Mit vier Zimmern bietet sie idealen Platz für Paare, Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Im unteren Bereich befindet sich der helle Wohn- und Essbereich mit edlem Marmorboden und Zugang zum großen, überdachten Balkon. Die offene, moderne Einbauküche ist harmonisch integriert – perfekt für gesellige Abende. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Büro oder Schlafzimmer. Das stilvolle Gäste-Duschbad, ein Abstellraum sowie zusätzlicher Stauraum im Treppenhaus sorgen für Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Ankleide sowie das große Hauptbad mit Wanne, offener Dusche und WC – ideal für entspanntes Wohnen.

Die Wohnung liegt ruhig und grün, mit guter Infrastruktur und S-Bahn-Anbindung. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Aufzug bis zur Wohnungstür bieten zusätzlichen Komfort. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung. Die hochwertige Ausstattung rundet das Angebot ab.

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

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.

??????? ????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

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.

??????? ???????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 73.90 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

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

Florian Wittmann

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

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

www.von-poll.com