

**Burgoberbach**

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

?? ???? ?????????? ???? ?? ???? ?????? ???? ???????!

---

?????? ?????: 25208796



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

---

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????: 2

?????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach



?? ??? ????



?? ???????



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



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



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



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



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



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

???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

???????? ?????:	25208796
???????????	ca. 75 m <sup>2</sup>
?????????	2
????????? ???	1
?????????	1
???? ????????????	1992
????? ????????????	3 x ?????????? ?????? ???????????

???? ???????	199.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2023
????? ????????????	??????
???????????????????	ca. 16 m <sup>2</sup>
??????	????????????????? ????????

???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

?????????? ??????????	????????? ????????	BEDARF
???? ??????????	?????	
???????????	18.11.2035	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ??????		
???		D
???? ??????????	?????	
		2012
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

?? ??????



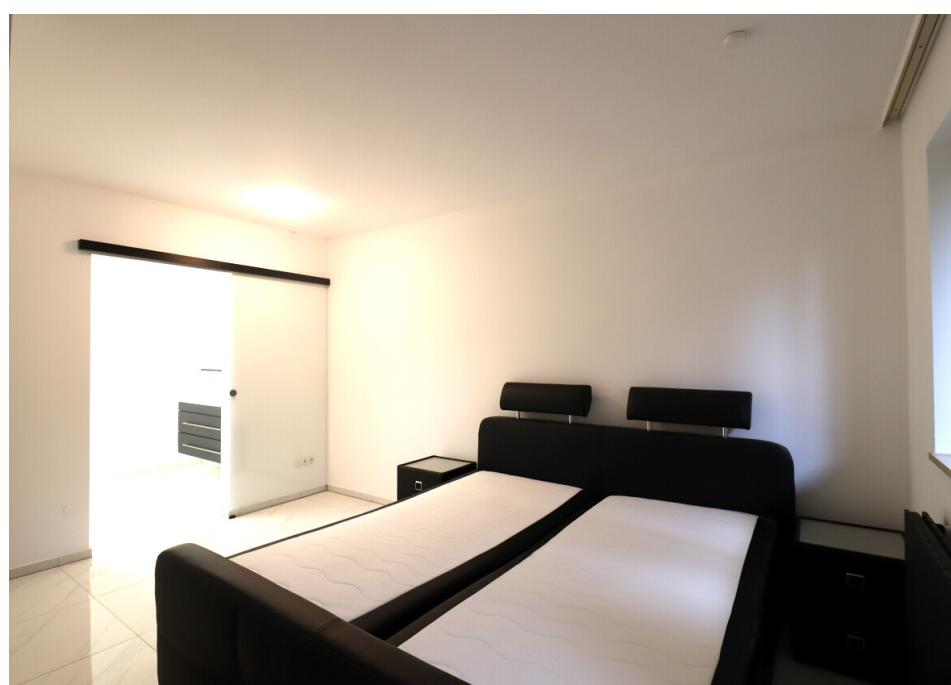
???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

?? ??????



???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

?? ??????



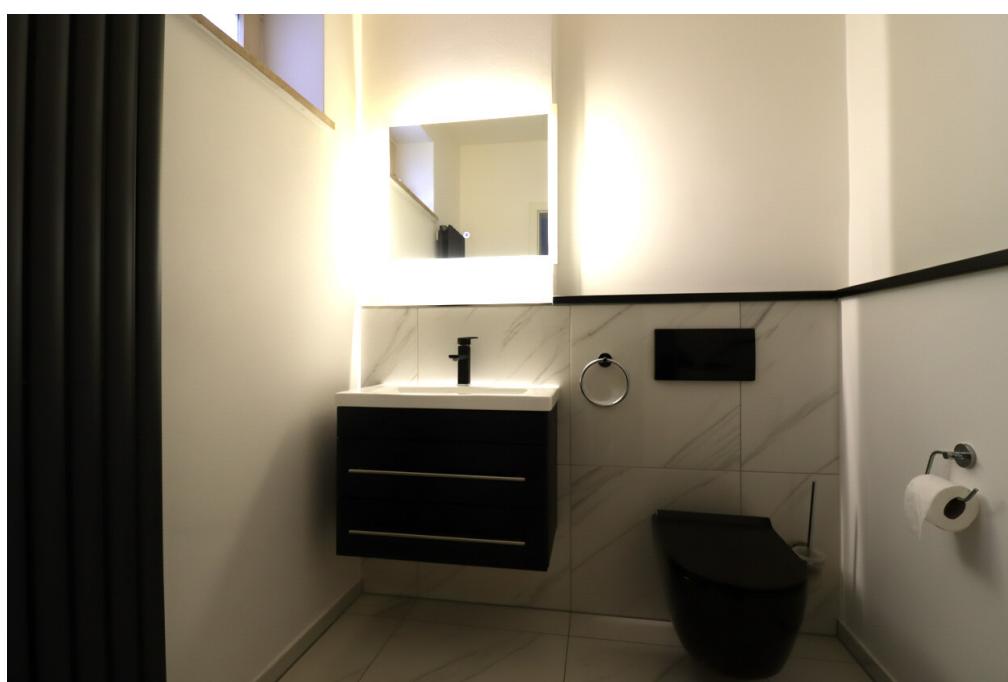
???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

?? ??????



???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

?? ??????



???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

?? ????????



????????? ??????????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

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.

?????? ??????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

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.

?????? ??????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

???????? ?????: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

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

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)