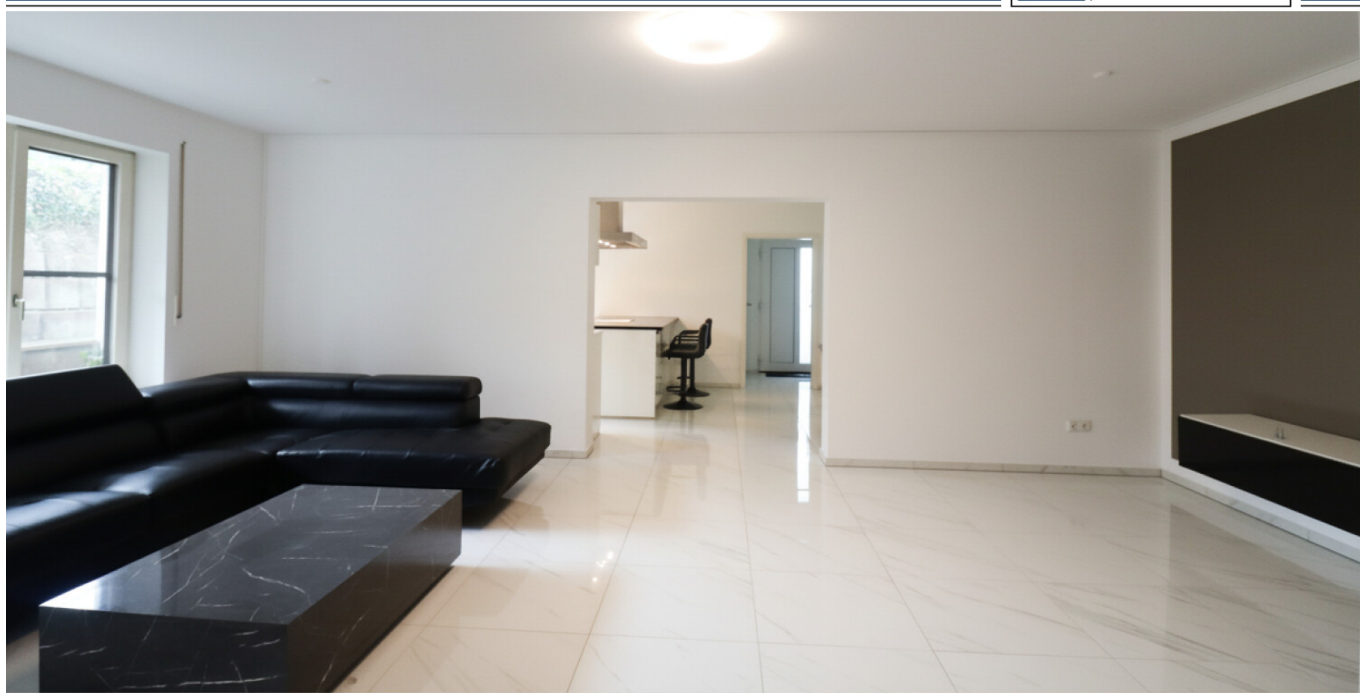


Burgoberbach

Υψηλής ποιότητας ανακαινισμένο ημιυπόγειο διαμέρισμα με εντοιχισμένη κουζίνα σε κεντρική τοποθεσία!

Αριθμός ακινήτου: 25208796



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 179.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 75 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208796	Τιμή αγοράς	179.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 75 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2023
Έτος κατασκευής	1992	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 16 m ²
		Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	125.90 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2012

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το αποκλειστικό διαμέρισμα δύο δωματίων, με μια γενναϊόδωρη επιφάνεια 75 τ.μ., προσφέρει ένα εξαιρετικό περιβάλλον διαβίωσης που χαρακτηρίζεται από υλικά υψηλής ποιότητας, μοντέρνο σχεδιασμό και ανοιχτή διαρρύθμιση. Ολόκληρο το διαμέρισμα υποβλήθηκε σε πλήρη εκσυγχρονισμό το 2023, διασφαλίζοντας ότι καλύπτει όλες τις απαιτήσεις μιας σύγχρονης, άνετης και κομψής διαβίωσης. Με την είσοδο, η έμφαση στην ποιότητα, το σχεδιασμό και τη λειτουργικότητα είναι αμέσως εμφανής. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας. Η υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα, με έναν κομψό γρανιτένιο πάγκο, ενσωματώνεται άψογα στη σύγχρονη αντίληψη διαβίωσης. Πέρα από την ελκυστική αισθητική της, παρέχει ιδανικές συνθήκες τόσο για φανατικούς μάγειρες όσο και για καλοφαγάδες: σύγχρονες συσκευές, άφθονο αποθηκευτικό χώρο και ένα πρακτικό μπαρ πρωινού που χρησιμεύει τόσο ως γωνιά πρωινού όσο και ως κοινωνικός κόμβος. Η διπλανή τραπεζαρία δημιουργεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα, ιδανική για να απολαύσετε ζεστά βράδια ή ήσυχες στιγμές με ένα νόστιμο γεύμα. Ο ενιαίος σχεδιασμός δημιουργεί μια απρόσκοπτη μετάβαση μεταξύ των χώρων μαγειρέματος, τραπεζαρίας και καθιστικού, προσδίδοντας στο διαμέρισμα μια αίσθηση ευρυχωρίας και μια φωτεινή, ευάερη αίσθηση. Ένα ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό χαρακτηριστικό είναι οι γυάλινες συρόμενες πόρτες που χρησιμοποιούνται σε διάφορους χώρους του διαμερίσματος. Αυτά επιτρέπουν ευέλικτες διαιρέσεις δωματίων, διασφαλίζοντας παράλληλα την ελεύθερη κυκλοφορία του φυσικού φωτός. Αυτό δημιουργεί μια ευάερη, ανοιχτή ατμόσφαιρα που συμπληρώνει τέλεια τη σύγχρονη αντίληψη διαβίωσης. Το μπάνιο έχει επίσης εκσυγχρονιστεί πλήρως και διαθέτει σύγχρονο σχεδιασμό. Υψηλής ποιότητας φωτιστικά, κομψά πλακάκια και μια προσεγμένη διαρρύθμιση δημιουργούν ένα καταφύγιο χαλάρωσης και ευεξίας. Έχει δοθεί προσοχή σε κάθε λεπτομέρεια για την ενίσχυση της καθημερινής άνεσης. Ένα άλλο χαρακτηριστικό, που σπάνια

συναντάται σε αυτή τη μορφή, είναι το ευρύχωρο γκαρνταρόμπα. Δεν προσφέρει μόνο εξαιρετικό χώρο για ρούχα, παπούτσια και αξεσουάρ, αλλά επιτρέπει και τέλεια οργάνωση. Το γκαρνταρόμπα ενισχύει σημαντικά την άνεση διαβίωσης και καθιστά το διαμέρισμα ιδιαίτερα ελκυστικό για τους απαιτητικούς κατοίκους. Το ακίνητο εντυπωσιάζει επίσης εξωτερικά: Τρεις θέσεις στάθμευσης ακριβώς μπροστά από το κτίριο παρέχουν ένα σημαντικό πρακτικό πλεονέκτημα και απλοποιούν σημαντικά την καθημερινή ζωή. Είτε πρόκειται για μοναχικά άτομα με πολλά οχήματα, νοικοκυριά δύο ατόμων ή επισκέπτες - οι θέσεις στάθμευσης εγγυώνται στάθμευση χωρίς άγχος ανά πάσα στιγμή, κάτι που δεν είναι δεδομένο σε πολλές κατοικημένες περιοχές. Αυτή η περιγραφή παρέχει μόνο μια πρώτη εντύπωση, καθώς η ιδιαίτερη ατμόσφαιρα αυτού του διαμερίσματος βιώνεται καλύτερα κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης στο χώρο. Πολυάριθμες άλλες λεπτομέρειες, χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας και η καλοσχεδιασμένη χωροταξική διάταξη αποκαλύπτουν την πλήρη αποτελεσματικότητά τους μόνο όταν περπατήσετε μόνοι σας μέσα από τα δωμάτια.

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 angeschlossenen 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.

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 125.90 kwh/(m²*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 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: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com