

Heilsbronn

Exkluzív családi ház beltéri medencével - egyedülálló lehetőség!

VP azonosító: 25208740



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 798.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 420 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 909 m²

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Áttekintés

VP azonosító	25208740	Vételár	798.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 420 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1979	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 61 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	172.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	09.02.2035	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az ingatlan

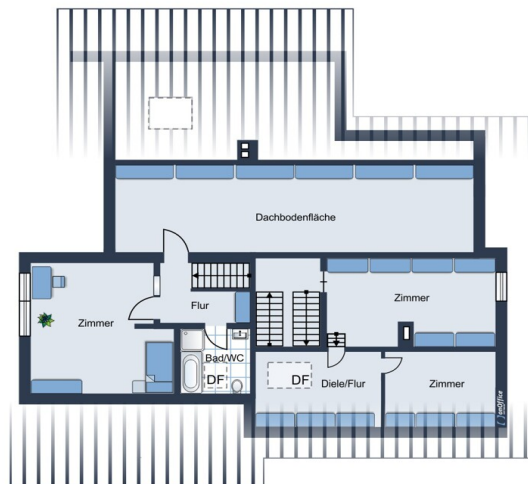


VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Az első benyomás

Itt végre valóra válthatja álmait otthonát. Ez az egyedülálló ház 1979-ben masszívan épült, és fedett úszómedencével rendelkezik. Az ingatlan déli fekvésű lejtőn fekszik, lépcsőzetes padlózattal, idilli környezetben. A tető egy része dél felé nyúlik a nappali fölé. Az ingatlan egy csodálatos, körülbelül 909 m²-es telken fekszik, és körülbelül 420 m² lakóterületet kínál. A jól megtervezett, nyitott terep elrendezés, amelyet egy lenyugózó kert egészít ki, nyári paradicsomot teremt Önnek és családjának. Belépéskor egy világos, tágas előszoba fogadja. A stílusos gardróbba ellátott folyosó vezet a kivételes ingatlan egyes szobáiba. A lépcsőzetes padlózat egyedi építészeti stílust teremt, amely a nyitottság és az exkluzív individualitás érzetét kelti. A ház szíve a nappali és az étkező. A nyitott konyha a hozzá tartozó étkezővel tökéletes a közös családi főzéshez. Az ablakokból csodálatos kilátás nyílik a környező zöld tájra, míg az étkező melletti cserépkályha hangulatos hangulatot teremt. A tágas nappaliban fentebb van hely kényelmes üléshelyekre és egy nagy asztalra, amely tökéletes a családdal és barátokkal való összejövetelekhez. Az alagsorban három tárolóhelyiség, egy kazánház és egy háztartási helyiség található. Az alagsort tovább fokozza az ingatlan abszolút fénypontja: egy szauna, egy hobbiszoba és egy mellette lévő úszómedence – ideális a napsütés, az eső vagy akár a tél élvezetéhez. A földszinten rengeteg hely található egy gyerekszobának, ahonnan az egyik erkélyre lehet kijutni. Itt található egy kényelmes hálószoba is, ahonnan egy másik erkélyre lehet kijutni. Ehhez csatlakozik egy nagy, egyedi fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és bidével. A földszintet egy külön dolgozószoba, egy vendég WC és egy tárolóhelyiség teszi teljessé. A dupla garázs ugyanazon a szinten található, és a házba van beépítve. A garázs közvetlen hozzáférést biztosít a házhoz, így maximális kényelmet és biztonságot nyújt a jármű kiszállásakor. A legfelső emeleten található, önálló lakás kiváló privát szférát kínál. Ez az otthon egy nagy szobával rendelkezik, amelyben konyhasarok is elhelyezhető, valamint egy tágas fürdőszobával, amelyben kád és

zuhanyzó is található. A padlás rengeteg teret kínál a személyre szabáshoz. A praktikus munkaterület és a kiegészítő tárolóhely tovább növeli a lakóteret – ideális egy rendezett otthonhoz. A gyönyörű kert tökéletes hely a felejthetetlen pillanatokra a szabadban. Itt Ön és családja pihenhet, játszhat és élvezheti az együtt töltött időt. A tágas terasz kényelmes ülohelyekkel tökéletes helyszínt kínál, hogy élvezze az idilli kilátást a kertre és a környező zöld növényzetre, miközben étkezik vagy kávézik. A teton található napelemes rendszer kiegészítő futést és meleg vizet biztosít, így csökkentve a futési költségeket. Fedezze fel saját maga ennek a háznak a számos elonyét, és engedje meg, hogy személyes megtekintés során minden részletet megmutatjunk Önnek. Várjuk érdeklodését, és bármikor szívesen adunk további információkat.

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.40 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25208740 - 91560 Heilsbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com