

Heilsbronn

## Stílusos maisonette apartman erkéllyel, kiváló minőségu, beépített konyhával és exkluzív bútorokkal

VP azonosító: 25208722a



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

VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 103 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

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

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Áttekintés

VP azonosító	25208722a
Hasznos lakótér	ca. 103 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálószobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	429.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	73.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



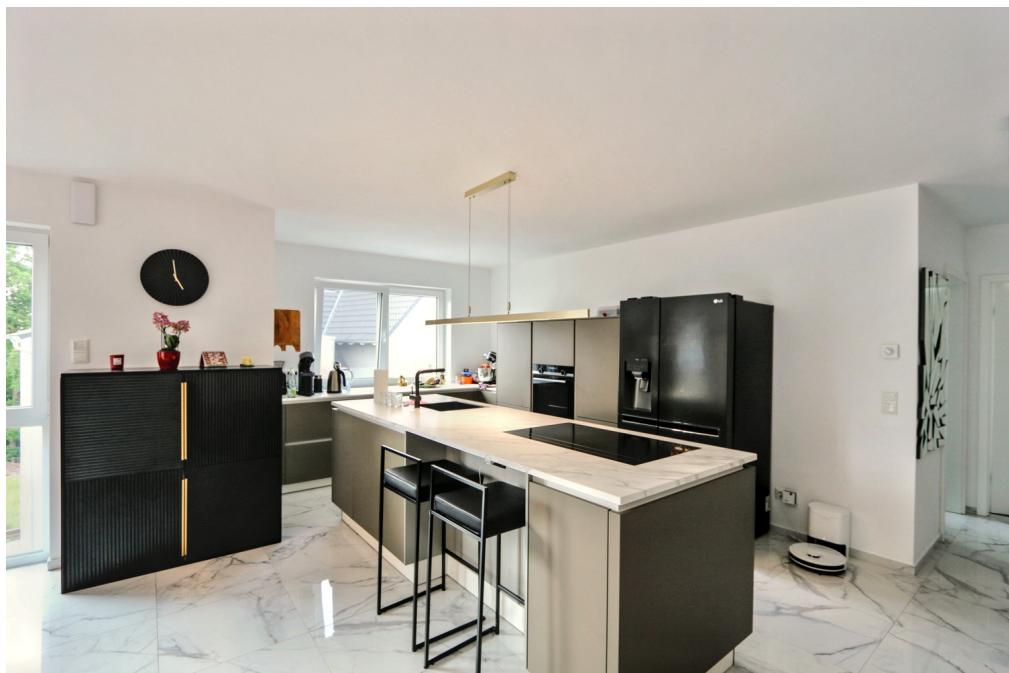
VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



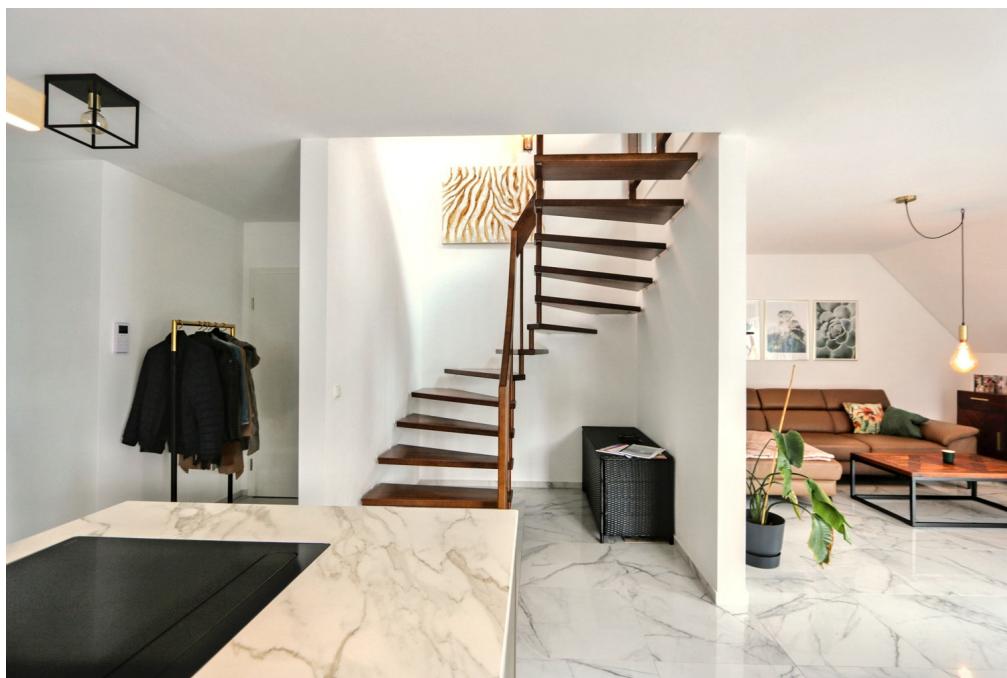
VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



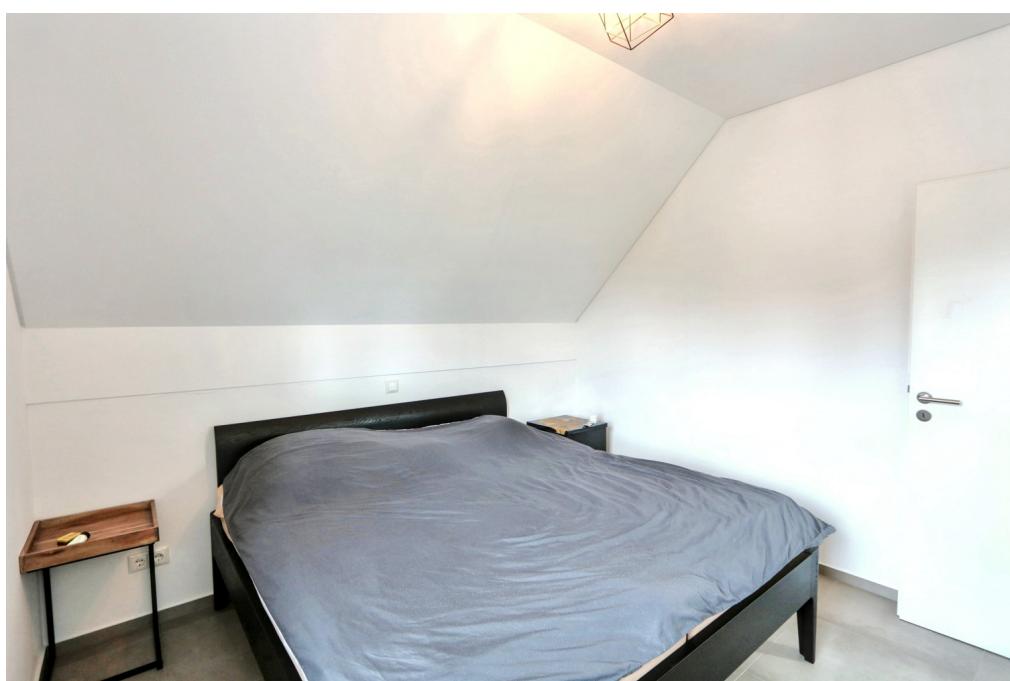
VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



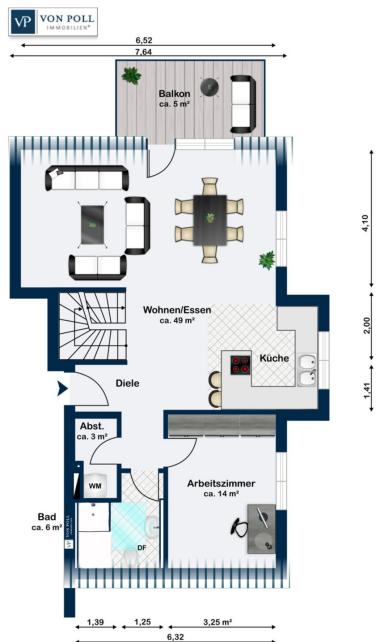
VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



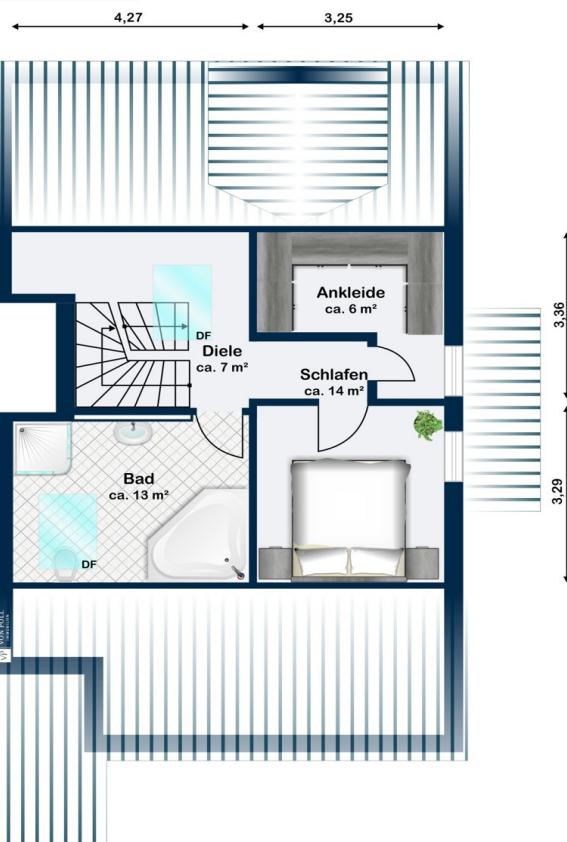
VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## Az elso benyomás

Ez a 2021-ben épült modern lakás kiváló minőségu kivitelezéssel, jól megtervezett alaprajzzal és körülbelül 103 m<sup>2</sup> lakótérrel büszkélkedhet, két szinten elosztva. Négy szobájával ideális szállást kínál párok, családok vagy otthonról dolgozó szakemberek számára. Az alsó szinten egy világos nappali és étkező található elegáns márvány padlóval és egy nagy, fedett erkélyre való kijárral. A nyitott teru, modern, beépített konyha zökkenomentesen integrált – tökéletes szórakozásra. Egy másik szoba rugalmasan használható irodaként vagy hálószobaként. A kényelmet egy stílusos vendégzuhanyzó, egy tárolóhelyiség és a lépcsoházban található további tárolóhelyiség biztosítja. Az emeleten található a tágas hálószoba gardróbszobával és a nagyméretű, káddal, zuhanyzóval és WC-vel ellátott fürdoszoba – ideális a nyugodt élethez. A lakás csendes, zöld helyen található, jó infrastruktúrával és S-Bahn (elovárosi vasút) megközelítéssel. A mélygarázzsal ellátott parkolóhely és a közvetlenül a lakáshoz vezető lift további kényelmet biztosít. Az épület futését központi gázfutés biztosítja. A kiváló minőségu kivitelezés teszi teljessé a csomagot.

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Optimaler Grundriss
- Ca. 103 m<sup>2</sup> 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 Vorteilen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 73.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25208722a - 91560 Heilsbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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