

**Burgoberbach**

# Kiváló minőségű, felújított pincelakás beépített konyhával, központi helyen!

**VP azonosító: 25208796**



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

**VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

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

VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Áttekintés

VP azonosító	25208796	Vételár	179.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 75 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1992	Modernizálás / felújítás	2023
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 16 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	125.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012

**VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Az első benyomás

Ez az exkluzív, kétszobás lakás, amely tágas, 75 m<sup>2</sup>-es lakótérrel büszkélkedhet, kivételes lakókörnyezetet kínál, amelyet kiváló minőségű anyagok, modern dizájn és nyitott területek elrendezése jellemez. A teljes lakás 2023-ban átfogó modernizáción esett át, így minden igényt kielégít a modern, kényelmes és stílusos életvitel iránt. Belépéskor azonnal szembetűnik a minőségre, a dizájnról és a funkcionalitásra helyezett hangsúly. A lakás szíve a nyitott területek nappali és étkező. A kiváló minőségű, beépített konyha elegáns gránit munkalappal zökkenőmentesen illeszkedik a modern életstílusba. Vonzó esztétikáján túl ideális feltételeket biztosít mind a lelkes szakácsok, mind az ínyencek számára: modern gépek, bőseges tárolóhely és egy praktikus reggelizőpult, amely reggelizősarokként és társasági központként is szolgál. A szomszédos étkező hívogató légkört teremt, amely tökéletes a kellemes esték vagy a finom étkezés melletti csendes pillanatok eltöltésére. A nyitott területek kialakítása zökkenőmentes átmenetet teremt a foyé, az étkező és a nappali között, tágasságot és világos, szelletes hangulatot kölcsönözve a lakásnak. Különös építészeti fénypont az üveg tolóajtók, amelyeket a lakás több helyiségében is használtak. Ezek rugalmas helyiségfelosztást tesznek lehetővé, miközben biztosítják a természetes fény szabad áramlását. Ez egy légies, nyitott légkört teremt, amely tökéletesen kiegészíti a modern lakhatási koncepciót. A fürdőszoba is teljesen modernizált, és kortárs dizájnnal büszkélkedhet. A kiváló minőségű szerelvények, az ízléses csempék és az átgondolt elrendezés a pihenés és a jólét oázisát teremti meg. Minden részletre odafigyeltek a mindennapi kényelem fokozása érdekében. Egy másik kiemelés, amely ritkán található meg ebben a formában, a tágas gardrób. Nemcsak kivételesen sok helyet kínál ruhák, cipők és kiegészítők számára, hanem tökéletes rendszerezést is lehetővé tesz. Az öltöző jelentősen növeli a lakhatási kényelmet, és különösen vonzóvá teszi a lakást az igényes lakók számára. Az ingatlan kívülről is lenyugózó: közvetlenül az épület előtt található három parkolóhely jelentős gyakorlati elonyt jelent, és nagyban

leegyszerusíti a mindennapi életet. Legyen szó akár több járművel rendelkező egyedülállókról, kétszemélyes háztartásokról vagy vendégekről – a parkolóhelyek mindenkor garantálják a stresszmentes parkolást, ami sok lakóövezetben egyáltalán nem magától értetődő. Ez a leírás csak első benyomást nyújt, mivel a lakás különleges hangulatát a helyszíni megtekintés során lehet a legjobban átélni. Számos egyéb részlet, magas színvonalú funkció és a jól megtervezett térbeli elrendezés csak akkor mutatja meg teljes hatását, ha személyesen is végigsétál a szobákon.

**VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## Minden a helyszínról

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 Physiotherapeuten. 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.

**VP azonosító: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## További információ / adatok

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 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: 25208796 - 91595 Burgoberbach**

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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