

Heilsbronn

## Esclusiva casa indipendente con piscina interna: un'occasione unica!

Codice oggetto: 25208740



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

PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 909 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25208740    |
| Superficie netta    | ca. 420 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 2           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1979        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 798.000 EUR                                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 61 m²                                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.02.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 172.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                             |

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà

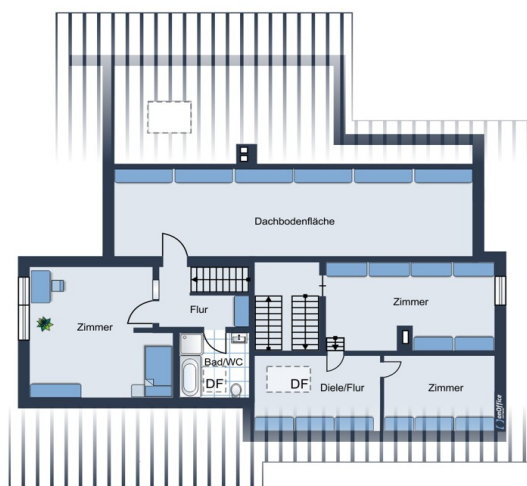


Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Una prima impressione

Qui potrete finalmente realizzare la casa dei vostri sogni. Questa casa unica è stata costruita in modo solido nel 1979 e dispone di una piscina coperta. La proprietà è situata su un pendio esposto a sud con piani sfalsati in un ambiente idilliaco. Parte del tetto si estende sul soggiorno verso sud. La proprietà sorge su un meraviglioso terreno di circa 909 m<sup>2</sup> e offre una superficie abitabile di circa 420 m<sup>2</sup>. Una planimetria ben progettata e open space, completata da uno splendido giardino, creerà un paradiso estivo per voi e la vostra famiglia. Entrando, sarete accolti da un ingresso spazioso e luminoso. Il corridoio, con il suo elegante guardaroba, vi conduce alle singole stanze di questa proprietà eccezionale. I piani sfalsati creano uno stile architettonico unico che evoca una sensazione di apertura e di esclusiva individualità. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo. La cucina open space con zona pranzo adiacente è perfetta per cucinare insieme a tutta la famiglia. Le finestre offrono una magnifica vista sul verde circostante, mentre la stufa in maiolica accanto alla zona pranzo crea un'atmosfera accogliente. L'ampia zona giorno offre ampio spazio per comode sedute e un grande tavolo, perfetto per riunirsi con la famiglia e gli amici. Il seminterrato ospita anche tre ripostigli, un locale caldaia e un ripostiglio. Il seminterrato è ulteriormente impreziosito dal fiore all'occhiello di questa proprietà: una sauna, una sala hobby e una piscina adiacente, ideale per godersi il sole, la pioggia o persino l'inverno. Il piano terra offre ampio spazio per una camera per bambini con accesso a uno dei balconi. Comprende anche una confortevole camera da letto con accesso a un altro balcone. Adiacente a questa si trova un ampio e unico bagno con vasca, doccia e bidet. Uno studio separato, un bagno per gli ospiti e un ripostiglio completano il piano terra. Il garage doppio si trova sullo stesso livello ed è integrato nella casa. Il garage offre accesso diretto alla casa, garantendo il massimo comfort e sicurezza quando si scende dal veicolo. L'appartamento indipendente all'ultimo piano offre un'eccellente privacy. Questa casa dispone di un ampio soggiorno con spazio per un angolo cottura e di un ampio bagno con vasca e doccia. La mansarda offre ampio spazio per la personalizzazione. Un pratico spazio di lavoro e ulteriore spazio di archiviazione arricchiscono ulteriormente lo spazio abitativo, ideale per una casa organizzata. Il bellissimo giardino è il luogo perfetto per momenti indimenticabili all'aperto. Qui, tu e la tua famiglia potrete rilassarvi, giocare e trascorrere del tempo insieme. L'ampia terrazza con comode sedute offre l'ambiente ideale per godersi la vista idilliaca sul giardino e sul verde circostante, condividendo un pasto o una tazza di caffè. Un impianto solare termico sul tetto fornisce riscaldamento e acqua calda supplementari, riducendo così i costi di riscaldamento. Scoprite voi stessi i numerosi vantaggi di questa casa e lasciate che vi mostriamo tutti i dettagli durante una visita di persona. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni in qualsiasi momento.

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistersauszugs, 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.

Codice oggetto: 25208740 - 91560 Heilsbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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