Burgoberbach

Appartamento seminterrato ristrutturato di alta qualità con cucina attrezzata in posizione centrale!

Codice oggetto: 25208796

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 75 m^2 • **VANI:** 2

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208796
Superficie netta	ca. 75 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m²
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	125.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

La proprietà

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Una prima impressione

Questo esclusivo bilocale, con una generosa superficie abitabile di 75 m², offre un ambiente abitativo eccezionale caratterizzato da materiali di alta qualità, design moderno e una disposizione open space. L'intero appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2023, garantendo che soddisfi tutte le esigenze di un abitare contemporaneo, confortevole ed elegante. Entrando, l'enfasi su qualità, design e funzionalità è immediatamente evidente. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo open space. La cucina componibile di alta qualità, con un elegante piano di lavoro in granito, si integra perfettamente nel moderno concept abitativo. Oltre alla sua estetica accattivante, offre le condizioni ideali sia per gli amanti della cucina che per i buongustai: elettrodomestici moderni, ampio spazio di stoccaggio e un pratico bancone per la colazione che funge sia da angolo colazione che da luogo di ritrovo. La zona pranzo adiacente crea un'atmosfera invitante, perfetta per godersi serate conviviali o momenti di tranquillità con un pasto delizioso. Il design open space crea una transizione fluida tra cucina, sala da pranzo e soggiorno, conferendo all'appartamento un senso di spaziosità e un'atmosfera luminosa e ariosa. Un particolare elemento architettonico è rappresentato dalle porte scorrevoli in vetro utilizzate in diverse aree dell'appartamento. Queste consentono una suddivisione flessibile degli spazi, garantendo al contempo la libera circolazione della luce naturale. Questo crea un'atmosfera ariosa e aperta che si integra perfettamente con il moderno concetto di vita. Anche il bagno è stato completamente rimodernato e vanta un design contemporaneo. Sanitari di alta qualità, piastrelle di buon gusto e una disposizione ben studiata creano un'oasi di relax e benessere. Ogni dettaglio è stato curato con attenzione per migliorare il comfort quotidiano. Un altro punto forte, raramente presente in questa forma, è l'ampio spogliatoio. Non solo offre un'eccezionale quantità di spazio per vestiti, scarpe e accessori, ma consente anche una perfetta organizzazione. Lo spogliatoio migliora notevolmente il comfort abitativo e rende l'appartamento particolarmente attraente per i residenti più esigenti. L'immobile colpisce anche dall'esterno: tre posti auto direttamente davanti all'edificio offrono un notevole vantaggio pratico e semplificano notevolmente la vita quotidiana. Che si tratti di single con più veicoli, famiglie di due persone o ospiti, i posti auto garantiscono un parcheggio senza stress in ogni momento, cosa tutt'altro che scontata in molte zone residenziali. Questa descrizione fornisce solo una prima impressione, poiché l'atmosfera speciale di questo appartamento si apprezza al meglio durante una visita in loco. Numerosi altri dettagli, finiture di alta qualità e la disposizione degli spazi ben studiata rivelano il loro pieno effetto solo quando si visitano personalmente gli ambienti.

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208796 - 91595 Burgoberbach

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com