

Gallmersgarten

# Ankommen und Wohlfühlen Helle Wohnung mit zwei Balkonen & Einbauküche

Codice oggetto: 26333014



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

PREZZO D'AFFITTO: 750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

- 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: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26333014</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Carport</b>

<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>750 EUR</b>
<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>250 EUR</b>
<b>Appartamento</b>	<b>Attico</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pellet</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## La proprietà



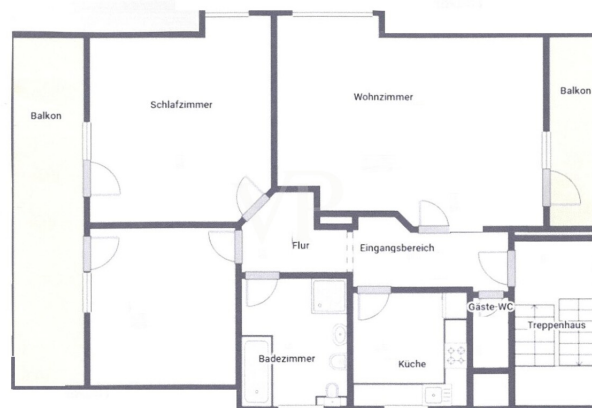
Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## La proprietà



Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten

## 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: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen in Gallmersgarten

Suchen Sie einen Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern richtig ankommen können? Es erwartet Sie eine schöngeschnittene und wunderbar helle 3-Zimmer Dachgeschosswohnung, die darauf wartet, Ihr neuer Lebensmittelpunkt zu werden. Auf ca. 112 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause in einem gepflegten Zweifamilienhaus viel Platz für Ihre Wohnträume in einer idyllischen und ruhigen Nachbarschaft.

Schon beim Betreten durch die eigene Eingangstür werden Sie von einem freundlichen Flur empfangen, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer. Hier ist genügend Raum für eine große, kuschelige Couchlandschaft perfekt für entspannte Fernsehabende mit der ganzen Familie. Von hier aus treten Sie direkt auf einen der insgesamt zwei Balkone, wo Sie den Tag bei einem Glas Wein unter freiem Himmel ausklingen lassen können.

Für alle Hobbyköche bietet die separate Einbauküche den idealen Rahmen. Ausgestattet mit einer praktischen Kühl-Gefrierkombination und viel Arbeitsfläche, lädt sie zu gemütlichen Kochabenden ein, bei denen nach Herzenslust gemeinsam geschlemmt werden darf.

Das Badezimmer ist eine kleine Wohlfühloase und besonders praktisch für Familien: Genießen Sie eine schnelle Erfrischung in der separaten Dusche oder ein entspannendes Schaumbad in der Badewanne nach einem langen Tag.

Ein separates Gäste-WC sorgt zudem für entspannte Abläufe im Familienalltag oder wenn Freunde zu Besuch sind.

Die beiden weiteren Zimmer ein großes Elternschlafzimmer und ein helles Kinder oder Arbeitszimmer bieten individuelle Rückzugsorte und haben jeweils einen direkten Zugang zum zweiten Balkon. Hier lässt es sich herrlich mit den ersten Sonnenstrahlen in den Tag starten.

**Zusätzliche Annehmlichkeiten:**

Für Ordnung ist bestens gesorgt: Ein eigener, geräumiger Kellerraum bietet viel Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Ihr Auto steht sicher und trocken auf dem dazugehörigen Carportstellplatz direkt am Haus.

**Die Nebenkosten werden jährlich abgerechnet, sodass Sie immer die volle Transparenz über Ihren Verbrauch haben. Bitte beachten Sie, dass die aktuellen Vorauszahlungen auf den Erfahrungswerten der Vormieter basieren und sich individuell nach Ihrem Verbrauch richten.**

**Ein Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung gerne eingesehen werden.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann fragen Sie jetzt das Exposé an!**

**Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## **Dettagli dei servizi**

- **Einbauküche mit Geräten**
  - **Laminatböden**
  - **Parkett**
  - **Fliesen**
  - **Gäste-WC**
  - **Badewanne und separate Dusche**
- Zwei Balkone**
- **Dachgauben**
  - **Internetanschluss**
  - **Kellerabteil**
  - **Carport**

**Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## Tutto sulla posizione

### Leben und Wohnen in Gallmersgarten:

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Westmittelfrankens bietet der Lindenweg in Gallmersgarten eine perfekte Symbiose aus dörflicher Idylle und moderner Lebensqualität. Gallmersgarten zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen direkt am Tor zum Naturpark Frankenhöhe.

### Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit

Gallmersgarten besticht durch seine zentrale Lage im Städtedreieck Ansbach, Würzburg und Rothenburg ob der Tauber.

**Optimale Autobahnanbindung:** Die A7 (Anschlussstelle Bad Windsheim/Uffenheim) ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet Sie schnell mit dem Fernverkehrsnetz.

**Direkte Bundesstraßen:** Schnelle Wege über die B470 und B13 in alle Richtungen.

**Bahnanschluss:** Der eigene Haltepunkt in Gallmersgarten (Bahnhof Steinach bei Rothenburg) bietet eine hervorragende Anbindung an die Achse Würzburg Ansbach Treuchtlingen.

### Entfernungen im Überblick:

**Bad Windsheim:** ca. 10 Minuten (ca. 9 km)

**Rothenburg ob der Tauber:** ca. 15 Minuten (ca. 14 km)

**Ansbach:** ca. 25 Minuten (ca. 28 km)

**Würzburg:** ca. 35 Minuten (ca. 45 km)

**Nürnberg:** ca. 55 Minuten (ca. 75 km)

### Infrastruktur und Versorgung

Bewohner des Lindenwegs genießen die Ruhe einer Sackgassen-ähnlichen Lage und profitieren dennoch von einer soliden Infrastruktur im direkten Umkreis:

**Bildung & Familie:** Kindergarten und Grundschule befinden sich in der Verwaltungsgemeinschaft; weiterführende Schulen (Gymnasium, Realschule) sind in Bad Windsheim oder Uffenheim schnell erreichbar.

**Einkaufen:** Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte finden sich im benachbarten Bad Windsheim oder Uffenheim.

**Medizinische Versorgung:** Beste Absicherung durch Fachärzte, Apotheken und die Kliniken in Bad Windsheim und Neustadt an der Aisch.

**Gewerbe:** Die Gemeinde verfügt über ein attraktives Gewerbegebiet, das lokale Arbeitsplätze und Dienstleistungen bietet.

#### **Freizeit, Kultur und Erholung**

Die Lebensqualität in Gallmersgarten ist untrennbar mit dem hohen Freizeitwert der Region verbunden:

**Natur pur:** Wandern und Radfahren direkt ab der Haustür im Naturpark Frankenhöhe.

**Wellness:** Die bekannte Franken-Therme Bad Windsheim mit ihrem einzigartigen Salzsee liegt quasi vor der Haustür.

**Kultur & Geschichte:** Das Fränkische Freilandmuseum in Bad Windsheim und die historische Altstadt von Rothenburg ob der Tauber bieten ganzjährig kulturelle Highlights.

**Vereinsleben:** Eine aktive Dorfgemeinschaft und Sportvereine fördern den Zusammenhalt und bieten Anschluss für Groß und Klein.

#### **Besondere Standortvorteile des Lindenweg**

**Exklusive Ruhe:** Der Lindenweg ist geprägt von gepflegter Nachbarschaft und geringem Verkehrsaufkommen.

**Sonnige Aussichten:** Die Lage ermöglicht oft einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

**Perfekt für Pendler:** Dank der Nähe zum Bahnhof Steinach ist eine stressfreie Fahrt nach Würzburg oder Ansbach auch ohne Auto möglich.

**Hoher Freizeitwert:** Ideal für Hundebesitzer, Sportler und Familien, die den Garten und die Flur schätzen.

**Für wen ist der Gallmersgarten ideal?**

**Junge Familien:** Die ein sicheres Umfeld suchen, in dem Kinder noch unbeschwert draußen spielen können.

**Home-Office & Pendler:** Die Wert auf eine strategisch günstige Lage zwischen den Zentren legen, aber nach Feierabend die Stille suchen.

**Aktiv-Urlauber im Ruhestand: Die die Vorzüge der Thermenregion und die ebenerdigen Wanderwege genießen möchten.**

**Gallmersgarten Ihr Platz für Lebensqualität, Natur und fränkische Herzlichkeit.**

**Codice oggetto: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26333014 - 91605 Gallmersgarten**

## **Partner di contatto**

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

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

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

---

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