Burgoberbach

Hochwertig sanierte Souterrainwohnung mit Einbauküche in zentraler Lage!

Número da propriedade: 25208796

PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • **ÁREA:** ca. 75 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25208796
Área	ca. 75 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	199.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 16 m²
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.11.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	125.90 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

O imóvel

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Uma primeira impressão

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 75 m² bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente, das durch hochwertige Materialien, eine moderne Gestaltung und eine offene Raumaufteilung geprägt ist. Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert, sodass sie heute den Ansprüchen an zeitgemäßes, komfortables und stilvolles Wohnen in jeder Hinsicht gerecht wird. Schon beim Betreten der Räumlichkeiten ist spürbar, dass hier viel Wert auf Qualität, Design und Funktionalität gelegt wurde.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Kochbereich. Die hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit einer eleganten Granitarbeitsplatte, fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Neben ihrer ansprechenden Optik bietet sie optimale Voraussetzungen für Hobbyköche und Genießer: moderne Elektrogeräte, viel Stauraum sowie eine praktische Theke, die sowohl als Frühstücksplatz als auch als kommunikatives Element dient. Der angeschlossene Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre, in der sich gesellige Abende ebenso genießen lassen wie ruhige Momente bei einem guten Essen. Durch die offene Gestaltung entsteht ein fließender Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen, der der Wohnung Großzügigkeit und ein helles Raumgefühl verleiht.

Ein besonderes architektonisches Highlight sind die Glasschiebetüren, die in mehreren Bereichen der Wohnung eingesetzt wurden. Sie ermöglichen flexible Raumtrennungen und sorgen gleichzeitig dafür, dass das natürliche Licht frei zirkulieren kann. Dadurch entsteht eine luftige, offene Atmosphäre, die das moderne Wohnkonzept optimal unterstreicht.

Das Badezimmer wurde ebenfalls vollständig modernisiert und präsentiert sich im zeitgemäßen Design. Hochwertige Armaturen, geschmackvolle Fliesen sowie eine durchdachte Raumplanung schaffen einen Ort der Entspannung und des Wohlbefindens. Hier wurde auf jedes Detail geachtet, um den Komfort im Alltag zu erhöhen.

Ein weiteres Highlight, das in dieser Form selten zu finden ist, stellt das geräumige Ankleidezimmer dar. Es bietet nicht nur außergewöhnlich viel Platz für Garderobe, Schuhe und Accessoires, sondern ermöglicht auch eine perfekte Organisation. Das Ankleidezimmer erweitert den Wohnkomfort deutlich und macht die Wohnung besonders attraktiv für anspruchsvolle Bewohner.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Drei PKW-Stellplätze direkt vor der Haustür sorgen für einen erheblichen praktischen Vorteil und erleichtern den Alltag enorm. Ob für Singles mit mehreren Fahrzeugen, Haushalte mit zwei Personen oder Gäste – die Stellplätze garantieren jederzeit stressfreies Parken, was in vielen Wohnlagen alles andere als selbstverständlich ist.

Diese Beschreibung stellt lediglich einen ersten Eindruck dar, denn die besondere Atmosphäre dieser Wohnung lässt sich am besten bei einer Besichtigung vor Ort erleben. Zahlreiche weitere Details, hochwertige Ausstattungsmerkmale und die gelungene Raumwirkung entfalten ihre volle Wirkung erst, wenn man selbst durch die Räume geht.

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25208796 - 91595 Burgoberbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com