

Heilsbronn

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, hochwertiger Einbauküche und gehobener Ausstattung

Property ID: 25208721

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,5 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

At a glance

Property ID	25208721	Purchase Price	339.000 EUR
Living Space	ca. 87,5 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2021		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	19.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.01.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



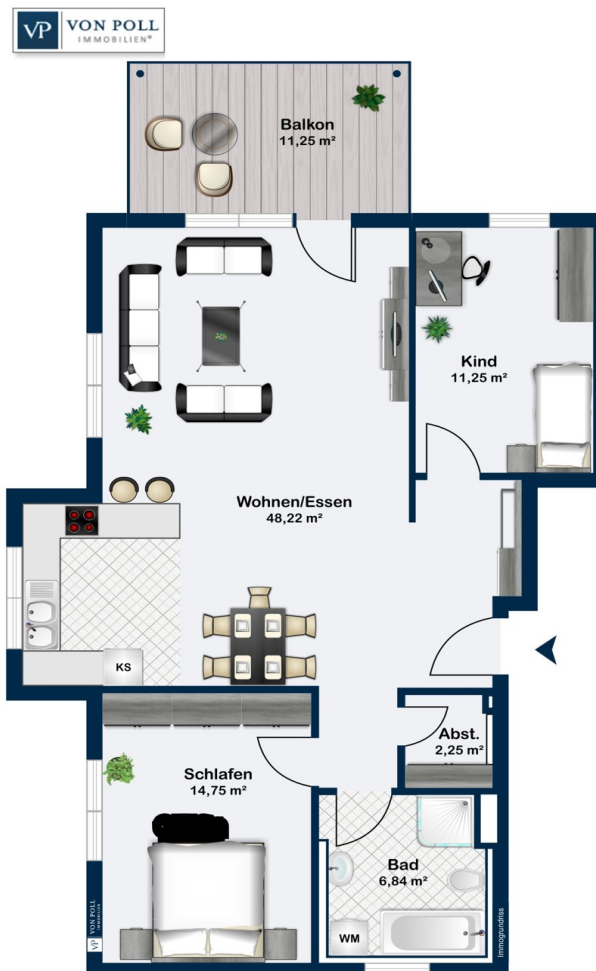
Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

The property



Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

A first impression

Diese moderne Etagenwohnung aus dem Baujahr 2021 vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss auf einer Ebene. Mit drei Zimmern und einer optimal aufgeteilten Wohnfläche von ca. 87,5 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles mit Platzbedarf.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Helle Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung, während der direkte Zugang zum überdachten Balkon den Wohnraum ins Freie erweitert – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Abende. Die offen integrierte, hochwertige Einbauküche überzeugt durch modernes Design und Funktionalität und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein.

Neben dem Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich bietet die Wohnung ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine offene Dusche, eine Badewanne sowie hochwertige Sanitärelemente und unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag. Der barrierefreie Zugang zur Wohnung ist über einen Personenaufzug gewährleistet, der Sie direkt bis zur Eingangstür bringt.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn). Ein besonderes Highlight ist der großzügige Doppel-Tiefgaragenstellplatz, der im Preis inbegriffen ist und bequemes Parken garantiert. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Gaszentralheizung (Baujahr 2018).

Die hochwertige Gesamtausstattung und die gelungene Raumaufteilung machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort – ruhig gelegen und doch bestens angebunden.

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 3 Zimmer
- Optimaler Grundriss
- Ca. 87,5 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Schöne hochwertige Einbauküche
- Abstellraum
- Zweites Schlaf-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich
- Badezimmer mit offener Dusche und Badewanne
- Überdachter Balkon
- Ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- Doppel Tiefgaragenstellplatz
- Gasheizung Baujahr 2020
- Hochwertige Gesamtausstattung
- Personenaufzug zur Eingangstür

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

All about the location

Heilsbronn ist eine Stadt mit ca. 9.800 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Stadt liegt zwischen Nürnberg und Ansbach im geografischen Zentrum Mittelfrankens in der Metropolregion Nürnberg und besticht durch Ihren lebhaften und doch entspannten Charme. Bäckerei, Metzger, Bekleidungsgeschäfte sowie Supermärkte sorgen für die Deckung des täglichen Bedarfs. Ebenso sind verschiedene Ärzte niedergelassen und eine Apotheke am Ort. Für den Nachwuchs sind vier KiTa's vorhanden sowie eine Grund- und eine Realschule. Mit der vorhandenen S-Bahnverbindung erreicht man schnell und bequem Nürnberg oder Ansbach. Die BAB A 6 erreicht man per PKW in weniger als 10 Minuten.

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 19.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25208721 - 91560 Heilsbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com