

Heilsbronn

# Stilvolle Maisonettewohnung mit Balkon, hochwertiger Einbauküche und gehobener Ausstattung

CODICE OGGETTO: 25209722



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

PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25209722 - 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: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25209722   | Prezzo d'acquisto      | 459.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 103 m² | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 2          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4          | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 1          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2          | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |
| Anno di costruzione | 2021       |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.01.2028    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 19.50 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                |

CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



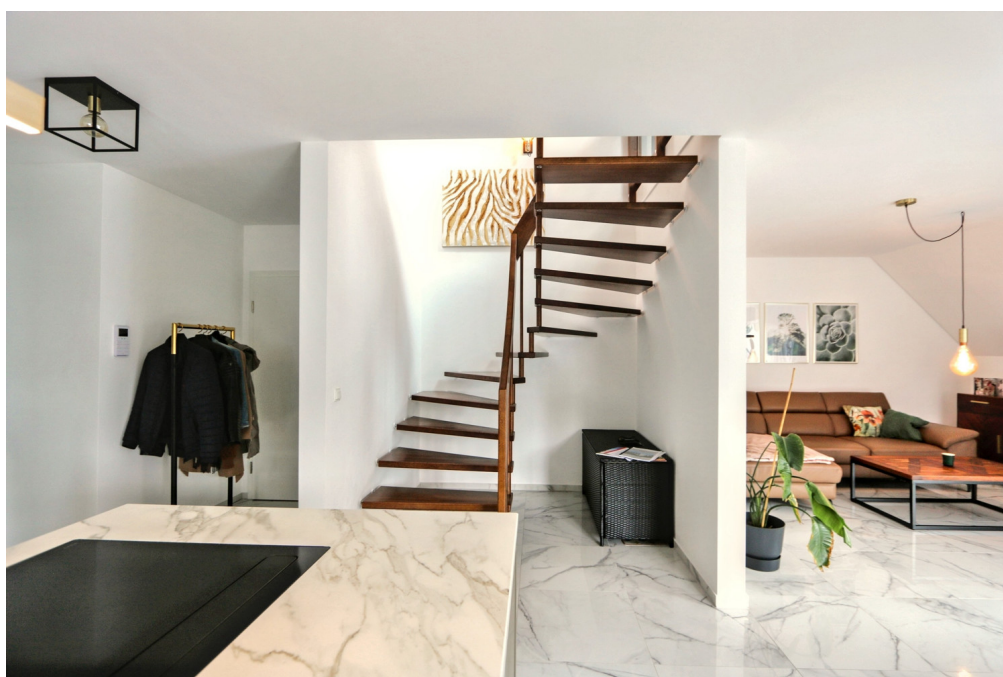
CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



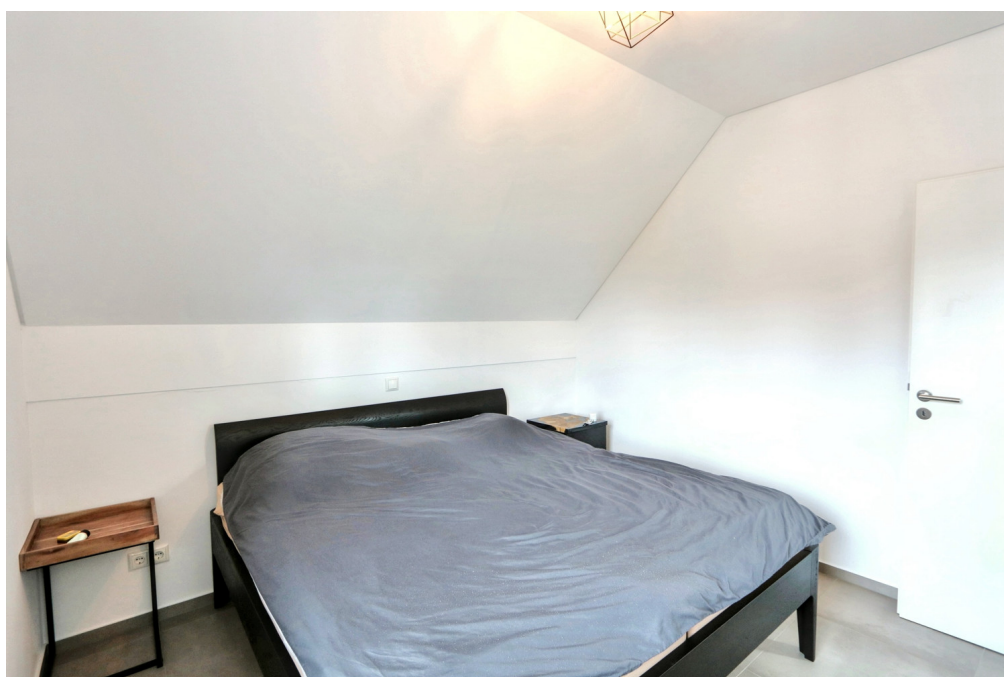
CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



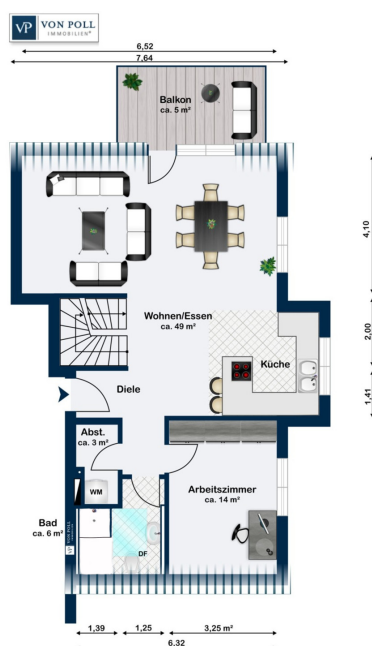
CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



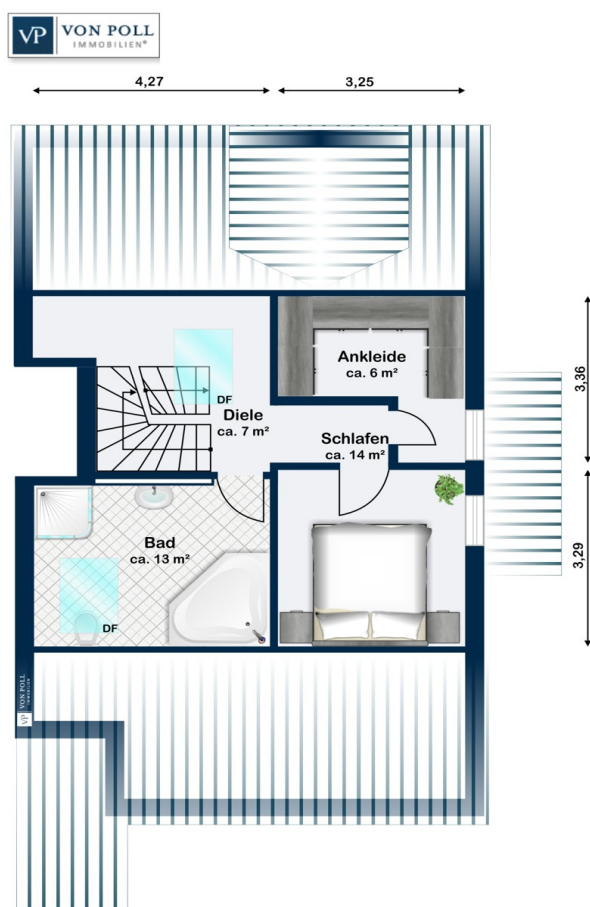
CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25209722 - 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: 25209722 - 91560 Heilsbronn

## Una prima impressione

Diese moderne Etagenwohnung, erbaut im Jahr 2021, überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem durchdachten Grundriss und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Mit insgesamt vier Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf. Im unteren Bereich der Wohnung befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Offenheit besticht. Von hier aus gelangt man direkt auf den überdachten, großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Der edle Marmorboden verleiht diesem Bereich eine elegante Note und unterstreicht das gehobene Wohnambiente. Die hochwertige, offene Küche ist modern gestaltet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für geselliges Kochen und gemeinsame Abende. Ein zusätzliches Zimmer kann flexibel als Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer genutzt werden. Das stilvolle Gästebadezimmer ist mit einer offenen Dusche und WC ausgestattet. Ein Abstellraum sowie weiterer Stauraum im angrenzenden Treppenhaus sorgen für zusätzliche Ordnungsmöglichkeiten. In der oberen Etage erwartet Sie das großzügige Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer – ein echtes Highlight für alle, die Wert auf Komfort und Stauraum legen. Das große Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer offenen Dusche sowie einem WC ausgestattet und bietet eine moderne Wohlfühlatmosphäre. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit guter Infrastruktur und S-Bahn-Anschluss – ideal für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten und sorgt für bequemes Parken. Der Personenaufzug bringt Sie direkt bis zur Wohnungseingangstür. Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018 sowie eine insgesamt sehr hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

**CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn**

## Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Etagenwohnung Baujahr 2021
- 4 Zimmer auf zwei Ebenen
- Optimaler Grundriss
- Ca. 103 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Marmorboden im unteren Bereich der Wohnung
- Arbeitszimmer/Zweites Schlafzimmer
- Gästebadezimmer mit offener Dusche und WC
- Sehr schöne hochwertige, offene Küche
- Abstellraum
- Treppenhaus mit weiterem Stauraum
- Großes Hauptbadezimmer mit Badewanne, offener Dusche und WC
- Ankleidezimmer neben Schlafzimmer
- Ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Überdachter großer Balkon
- 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.

**CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25209722 - 91560 Heilsbronn**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25209722 - 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)