Heilsbronn

# Viel Raum zur handwerklichen Verwirklichung mit großem Garten

***Número de propiedad: 24021069***

**PRECIO DE COMPRA: 380.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118,41 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 607 m²**

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24021069 |
| Superficie habitable | ca. 118,41 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1960 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 380.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 11.11.2034 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 380.30 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | H |
| Año de construcción según el certificado energético | 1960 |

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

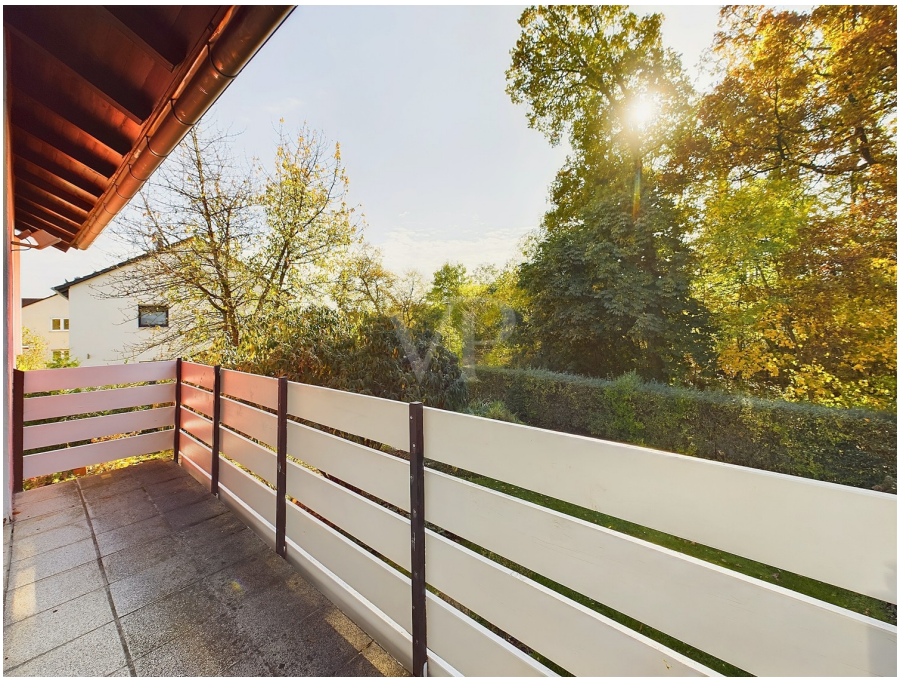
# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

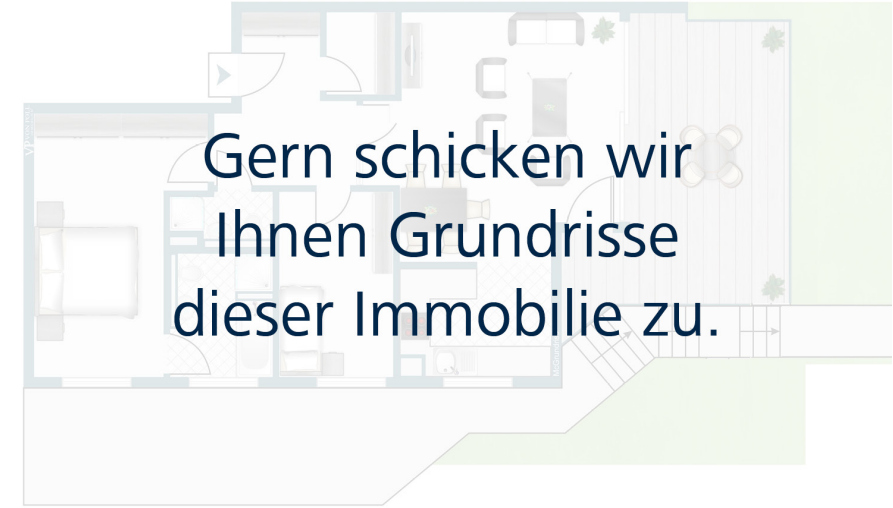
**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN




*www.von-poll.com/nuernberg*

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

*www.home.von-poll.com*

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Waldrandlage aus dem Jahr 1960, das mit einer großzügigen Wohnfläche von 118,41 m2 aufwartet.
Diese Immobilie bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer und Gäste-WC, was sie ideal für Familien oder Paare macht, die zusätzlichen Raum benötigen.
Mit einer Terrasse und einem weitläufigen Garten, bietet die Immobilie einen Außenbereich, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
Im großen Schlafzimmer ist zudem ein Balkon vorhanden.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was kreativen Käufern die Möglichkeit bietet, eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen und dem Zuhause einen persönlichen Stempel zu geben.
Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen, was besonders in den kälteren Monaten ein angenehmes Wohnklima garantiert.

Im Jahre 2019 wurde das Dach komplett neu eingedeckt, 2017 erhielt das Haus einen neuen frischen Anstrich und es wurde bereits Gas und Glasfaser im Haus vorbereitet.
Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional.
Die fünf Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen, was für eine optimale Nutzung der Wohnfläche sorgt.
Der Wohnbereich ist großzügig bemessen und ermöglicht vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.
Angrenzend befindet sich die Küche, die zum Mittelpunkt des täglichen Lebens werden kann.
Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste. Das Badezimmer und das Gäste-WC sind beide mit Fenstern.

Diese Immobilie bietet Potenzial für Käufer, die bereit sind, in Renovierungsarbeiten zu investieren und die Vorzüge eines eigenen Hauses zu schätzen wissen.
Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und ein Zuhause mit persönlichem Charme zu schaffen.

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# Todo sobre la ubicación

Die Stadt Heilsbronn liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach in Bayern und bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an größere Städte. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Mittelfrankens, besticht Heilsbronn durch seine malerische Umgebung mit Wäldern, Feldern und gut ausgebauten Wander- sowie Radwegen, die Natur- und Sportliebhabern ideale Freizeitmöglichkeiten bieten.

Heilsbronn ist zentral zwischen Nürnberg und Ansbach gelegen und profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B14 und die nahe gelegene Autobahn A6 sind Nürnberg, Ansbach und weitere umliegende Städte schnell erreichbar. Der örtliche Bahnhof bietet zudem regelmäßige Bahnverbindungen nach Nürnberg und Ansbach, was die Stadt auch für Pendler attraktiv macht.

Die Stadt selbst zeichnet sich durch ihre lange Geschichte und den gut erhaltenen historischen Stadtkern aus, in dessen Mittelpunkt das ehemalige Kloster Heilsbronn steht. Heute finden sich in Heilsbronn neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche Cafés, Restaurants und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und ein vielfältiges Vereinsleben machen Heilsbronn zu einer besonders familienfreundlichen Stadt.

**Número de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 380.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 de propiedad: 24021069 - 91560 Heilsbronn**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com