Heilsbronn

Erstbezug! 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung

??????? ????????: 24208609

???? ??????: 319.000 EUR • ?????????: ca. 83 m² • ???????: 2

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ??? ?????

??????? ????????	24208609
?????????	ca. 83 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2023
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????? ????????

???? ??????	319.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	25.06.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	50.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

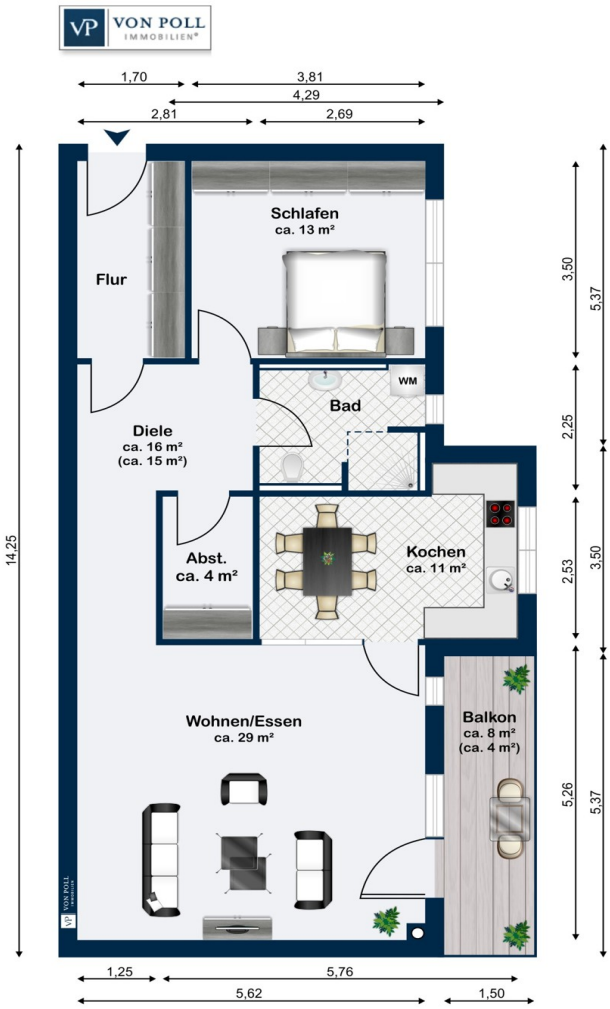
?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

?? ???????

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

??? ????? ????????

Ihre Chance! Diese großzügige 2-Zimmer-Eigentumswohnung kann Ihr neues Zuhause werden. In ruhiger Lage Heilsbronns, werden Sie sich wohlfühlen und haben ideale Anbindung an alle Dinge des täglichen Bedarfs sowie an die S-Bahn Haltestelle. Die neuwertige Wohnung mit ca. 83 m² befindet sich im Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit insgesamt 11 Einheiten und verfügt über einen eigenen Tiefgaragen- sowie einen Stellplatz im Freien. Die Wohnanlage wurde 2023 errichtet und eignet sich aufgrund der nahezu barrierefreien Ausführung auch für ältere und eingeschränkte Personen. Eine Aufzuganlage ist selbstverständlich vorhanden. Nach dem Eintreten befinden Sie sich im Eingangsbereich mit Platz für einen Garderobenschrank. Linkerhand liegt das geräumige Tageslichtbadezimmer mit bodenebener Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschtisch. Der Raum ist raumhoch in beige zeitlos gefliest. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Durch das bodentiefe Fenster scheint viel angenehmes Tageslicht in den Raum. Das Highlight der Wohnung ist der helle Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zum Balkon. Die große Fensterfront flutet den Raum mit Helligkeit. Eine Einbauküche mit ausreichendem Stauraum und Arbeitsfläche sowie Markeneinbaugeräten ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Durch die geschickte Grundrissaufteilung des Raums lässt sich eine optische Abtrennung zwischen Wohn-, Ess- und Kochbereich schaffen. Der Balkon mit Edelstahlgeländer wird an schönen Tagen zur Erweiterung des Wohnbereichs. Hier genießen Sie die Sonne. Der angrenzende Abstellraum vervollständigt das Angebot der Wohnung und eignet sich ebenfalls gut als Speisekammer. Die Wohnung überzeugt mit Ihrer großzügigen Aufteilung. Alle Räume sind pflegeleicht und zeitlos gefliest. Alle Rollläden sind elektrisch bedienbar. Für eine zuverlässige Belüftung sorgt die dezentrale Be- und Entlüftungsanlage. Zur Wohnung gehören neben dem Tiefgaragenstellplatz und dem Freiplatz noch ein Kellerabteil. Zudem befindet sich im Keller der gemeinschaftliche Waschraum. Hier ist ebenfalls Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Überzeugen Sie sich selbst von dieser gut gelegenen, neuwertigen Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

????????????? ??? ???????

Ausstattung:
- helle und freundliche Räume
- pflegeleichte Bodenbeläge
- weiße Innentüren und Zargen
- Diele mit Platz für eine Garderobe
- offener Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Balkon mit Edelstahlgeländer
- Tageslichtbadezimmer mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum in der Wohnung
- Sprechanlage mit Kamera
- elektrische Rollläden in allen Räumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Tiefgaragenstellplatz und Freiplatz
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Waschraum mit zwei Stellplätzen
- moderne Wohnanlage mit vielen Extras

Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die jährliche Abrechnung für Heizung und Wasser führt die zuverlässige Hausverwaltung durch.

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

??? ??? ??? ??????????

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. Das Spektrum des Kultur- und Freizeitangebotes ist sehr vielfältig. Zahlreiche aktive Vereine sorgen das ganze Jahr über für abwechslungsreiche, niveauvolle, kulturelle Highlights wie z. B. Kirchweih, Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Lichtmess- und Kathreinmarkt. Aber auch national und international renommierte Orchester, Chöre, Bands, Stars und Künstler gastieren gerne in der Stadt Heilsbronn. Garantieren doch Münster, Refektorium, Hohenzollernhalle, aber auch die Kneipe um die Ecke den passenden Rahmen für höchsten Kulturgenuss.

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 50.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ????????: 24208609 - 91560 Heilsbronn

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com