

# Exposé

## Wohnung in Heilsbronn

### Traumhafte 4-Zimmer-Galeriewohnung in Heilsbronn - Modernes Wohnen mit Stil - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-319206

#### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Milan Pospisil

Blumen str. 7  
91560 Heilsbronn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive 4-Zimmer-Galeriewohnung, erbaut im Jahr 1995, bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen von Heilsbronn. Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, zwei Geschosse und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die offene Galerie verleiht der Wohneinheit ein einzigartiges Raumgefühl und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Diese Galerie kann als Wohn- bzw. Esszimmer genutzt werden und eignet sich aber auch dennoch für ein wunderschönes drittes Schlafzimmer.

Das Apartment ist mit hochwertigen Vinyl- und Parkettböden ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu einem der beiden Balkone lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Zwei geräumige und helle Schlafzimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

Das helle Tageslichtbadezimmer, mit Badewanne und separater Dusche, rundet diese wunderschöne Wohnung perfekt ab und befindet sich mit dunklen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen in einem zeitlosen Design.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem sonnigen Westbalkon mit Blick ins Grüne. Der kleinere zweite Balkon ist über die Galerie im 3. OG zu begehen.

Die gesamte Heizungsanlage wurde im Jahr 2017 komplett erneuert.

In der Wohnung befindet sich bereits ein Glasfaseranschluss, sodass sowohl mobiles Arbeiten von zuhause als auch das Surfen im Internet problemlos möglich ist.

## Ausstattung

Gegensprechanlage

Isolierglasfenster, Doppelverglasung

Helles Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne

Glasfaseranschluss in der Wohnung

Zwei Balkone

Einbauküche

moderner Vinyl- und Parkettfußboden

Komfortable Gas-Zentralheizung

Garage für PKW

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung, Baujahr 2017. Die jährliche Abrechnung für Heizung und Wasser führt

die zuverlässige Hausverwaltung durch. In dem monatlichen Hausgeld ist ein Hausmeister-, Reinigungs- und Winterdienst bereits enthalten. Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft können auf Wunsch mitgeteilt werden. Es handelt sich um ein sechs Parteien Gebäude.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Heilsbronn in einem Wohngebiet. Die Nähe zur Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die charmante Stadt Heilsbronn bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus idyllischem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Somit ist die Anbindung an den ÖPNV perfekt gewährleistet. Zudem ist die BAB 6, sowie die B14 in ca. 2 Autominuten erreichbar.

Heilsbronn verfügt über ca. 10.000 Einwohner und liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach zwischen der Bezirkshauptstadt Ansbach und den Großstädten Nürnberg und Fürth in der Metropolregion Nürnberg. Sie finden ein aktives Vereinsleben vor, sodass Sie Ihre Freizeit nach Belieben gestalten werden können.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur



Flur

# Exposé - Galerie

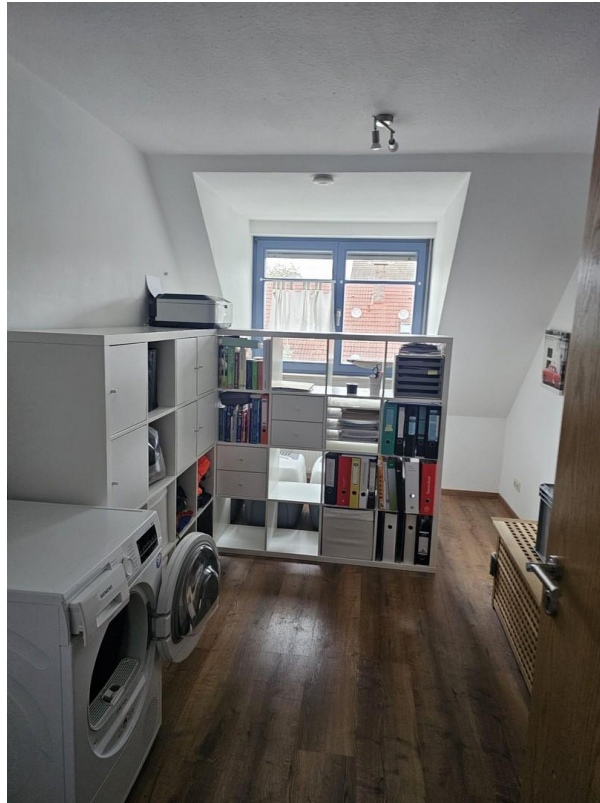


Flur

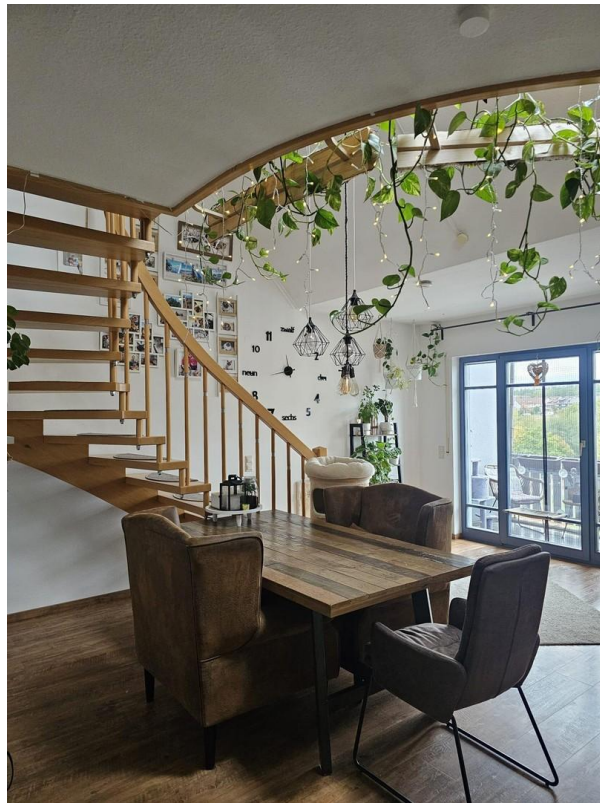


Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



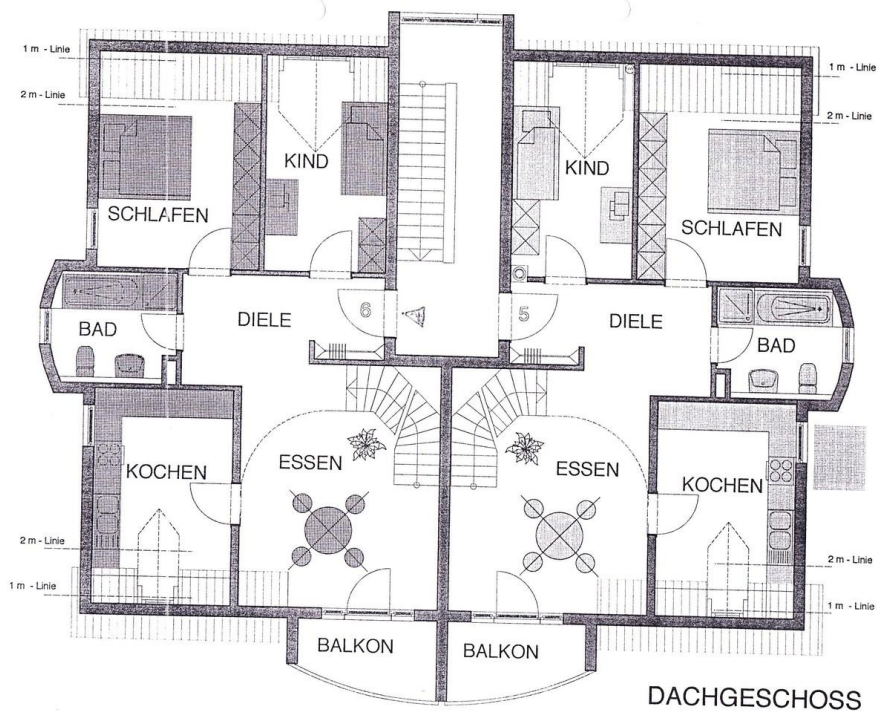
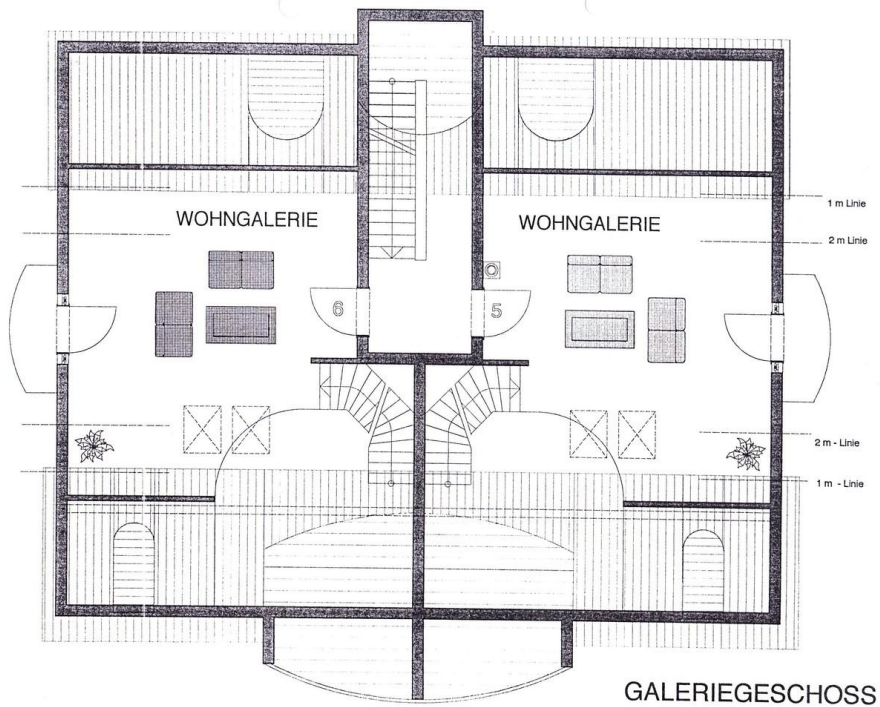
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

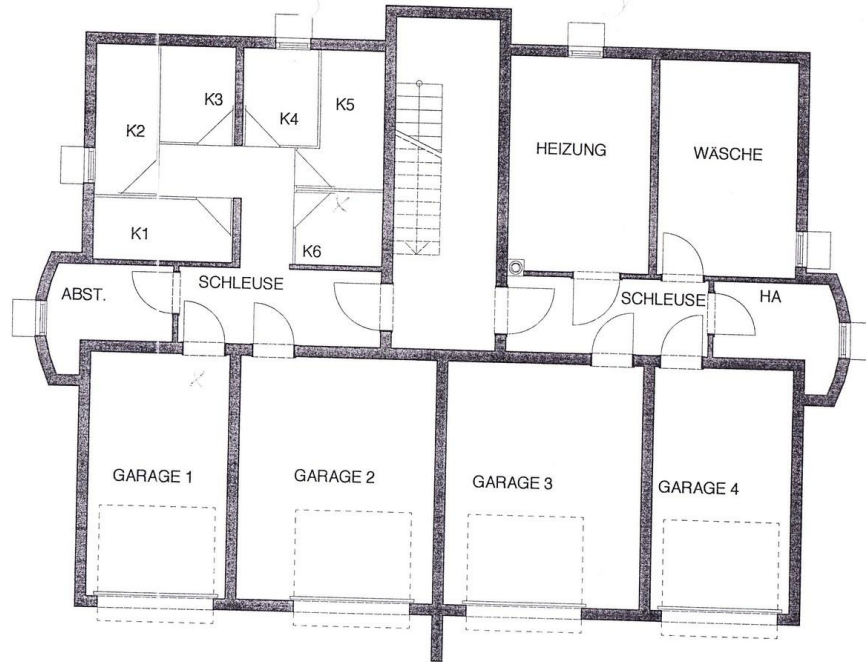


Wohnzimmer

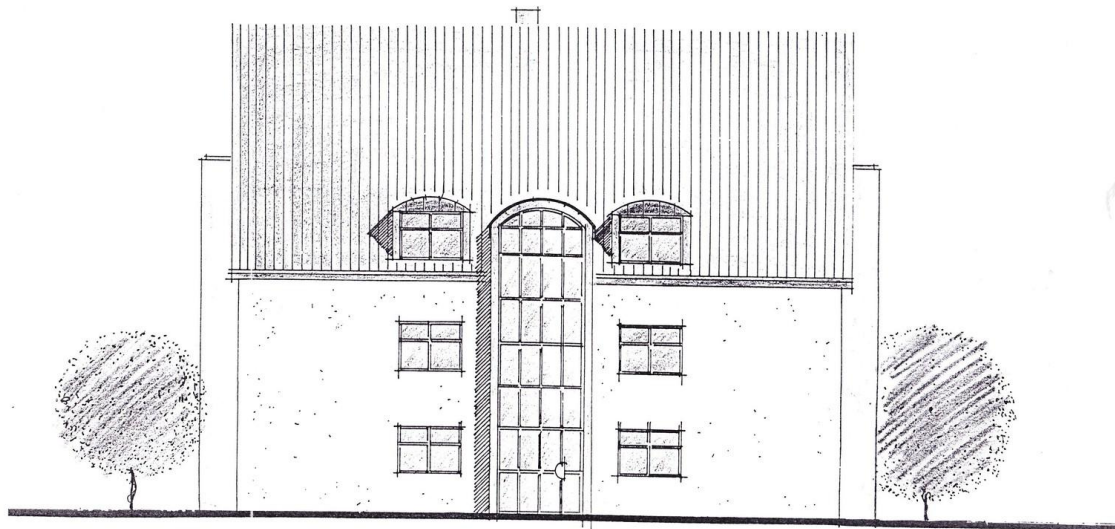
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

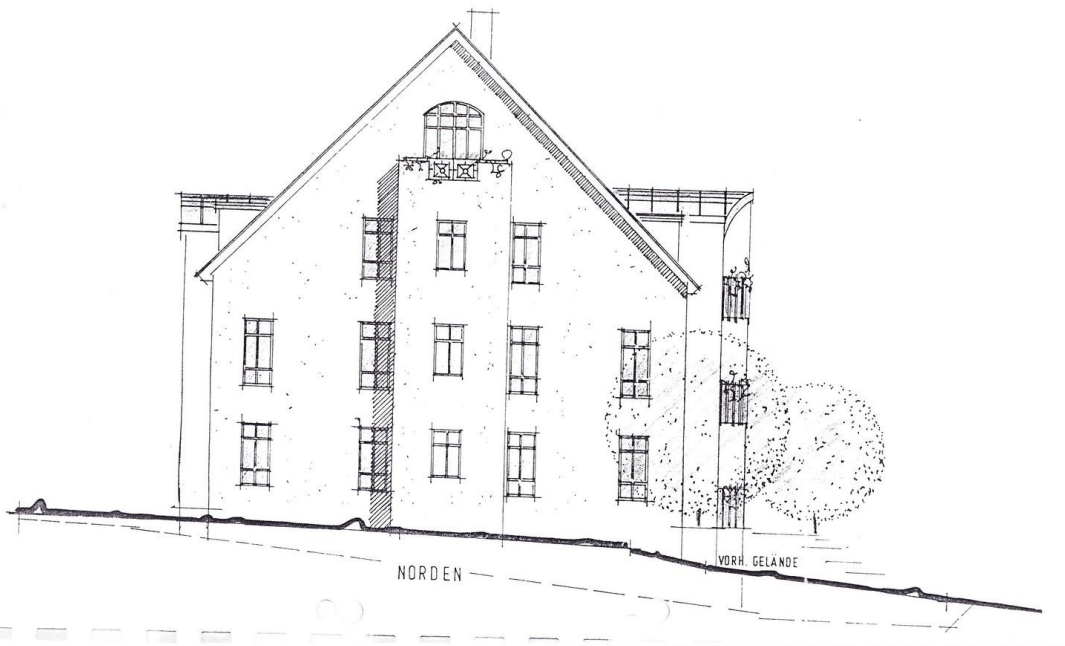


UNTERGESCHOSS



OSTEN

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

