



91560 Heilsbronn

Stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Terasse und Gartenanteil - OHNE KÄUFERPROVISION

OERTER
IMMOBILIEN



522.995 €

Kaufpreis

95,09 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95,09 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	13,41 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2027
--------------	------

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	522.995 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	ohne

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.05.2025
gültig bis	15.05.2035
Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	20.3



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss mit ca. 95m²
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Wohngefühl
- Direkter Zugang zur großen Terrasse und dem privaten Gartenanteil
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen und Blick ins Grüne
- Moderne Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Walk-in-Dusche
- Hochwertige Neubausausstattung mit zeitloser Gestaltung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Energieeffiziente Bauweise – Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Hochwertige Ausstattung – u. a. 3-fach-verglaste Fenster und elektrische Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz optional für 25.000 €
- Außenstellplatz optional für 15.000 €
- Familienfreundliche Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Ideal für Familien, Paare oder modernes Wohnen mit Homeoffice



Beschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss verbindet großzügiges Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem modernen Wohnambiente – ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen mit Freiraum schätzen.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer einladenden Diele inklusive Platz für eine Garderobe sowie einem praktischen Abstellraum. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Wohnkonzept und besonders heller Atmosphäre. Große Fensterflächen sowie der direkte Zugang zur Terrasse schaffen gemeinsam mit dem privaten Gartenanteil ein modernes und luftiges Wohngefühl.

Das Schlafzimmer wird durch zwei weitere Zimmer ergänzt, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche, während hochwertige Bodenbeläge und die Fußbodenheizung zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Die Kombination aus moderner Architektur, großem Außenbereich und familienfreundlicher Lage mit guter Infrastruktur macht die Wohnung besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € sowie ein Außenstellplatz für 15.000 € erworben werden.

Die Wohnung verbindet modernes Wohnen mit großzügigem Freiraum und hoher Lebensqualität.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Heilsbronn – einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Ansbach mit hoher Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien sowie Banken und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine gute Nahversorgung. Auch ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über die nahegelegene B14 sowie die Autobahn A6 besteht eine gute Anbindung in Richtung Nürnberg, Ansbach und die umliegenden Regionen. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine flexible Mobilität im Alltag.

Die Umgebung bietet zudem ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und einer gewachsenen Infrastruktur – ideal für Paare, Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für



kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an info@oerter-immobilien.de

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de













