

Pleinfeld / Mackenmühle

2 Häuser

Objektnummer: 25247002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 569.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.314 m²

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Auf einen Blick

Objektnummer	25247002
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1945
Stellplatz	2 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 280 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	228.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.12.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Die Immobilie



Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück in nahezu Alleinlage zu erwerben. Das Hauptgrundstück umfasst ca. 1.931?m², ergänzt durch ein direkt angrenzendes Waldgrundstück mit ca. 1.383?m², das zusätzliche Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Auf dem Areal befinden sich zwei Wohnhäuser, von denen eines über einen großzügigen, integrierten Wellnessbereich verfügt. Der weitläufige Garten ist parkähnlich angelegt und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Das Anwesen zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung, durchdachte Grundrisse und ein besonders angenehmes Wohnambiente aus. Es eignet sich ideal für anspruchsvolles Wohnen, Mehrgenerationennutzung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten in naturnaher Umgebung.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1945 erbaut und im Jahr 1995 umfassend saniert sowie durch einen Anbau erweitert. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der mit einer integrierten Bar ausgestattet ist. Der Wohnbereich verfügt über einen Heizkamin und ist zusätzlich durch einen Wintergarten ergänzt, der für viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Freie sorgt. Ein weiteres Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität in der Nutzung.

Das Obergeschoss umfasst ein geräumiges Hauptschlafzimmer mit zwei separaten Ankleidezimmern, ein modernes Duschbad sowie ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer oder Büro eignet. Von diesem Zimmer aus besteht Zugang zu einem Balkon.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutzfläche für Lager, Technik oder Hobby.

Haus 1 wurde im Jahr 1995 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Obergeschoss befindet sich eine gut geschnittene Wohneinheit, bestehend aus einem großen Wohn- und Esszimmer, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer. Die Wohnung eignet sich ideal für die Nutzung als Einliegerwohnung oder zur Vermietung.

Im Erdgeschoss ist ein Indoor-Pool integriert, der derzeit mit einem Vinylboden abgedeckt ist und als zusätzliche Nutzfläche verwendet wird. Die komplette Schwimmbadtechnik, einschließlich Gegenstromanlage, Enthärtungs- und Salzanlage sowie Solarunterstützung, ist im Keller untergebracht.

Ein großzügiger Wellnessbereich mit Küche, Ruheraum, Dampfbad und Umkleidebereich

bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Entspannung und Freizeitgestaltung im eigenen Haus.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, ebenfalls im Kellergeschoss untergebracht.

Zu dem Anwesen gehören 5 Garagen, davon eine Großgarage für Wohnmobile.

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Ausstattung und Details

Haupthaus:

Erdgeschoss Obergeschoss

- Kinderzimmer - Schlafzimmer
- Bad - 2x Ankleideraum
- Küche - Arbeitszimmer
- großer Wohn-Essbereich - Bad
- Wintergarten - Flur
- Heizkamin - Balkon
- Terrasse

Keller:

- großer Kellerraum
- Heizungs/Tankraum
- Weinkeller
- Waschküche

Haus 2:

Erdgeschoss

- Schwimmhalle
- Küche
- Aufenthaltsraum
- Dusche
- WC
- Umkleide
- Dampfbad

Oberschoss Dachgeschoss

- Küche - Schlafzimmer
- Wohn-Essbereich
- Bad

Keller

- Heizraum
- 2x Technikraum
- großer Kellerraum

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Alles zum Standort

Pleinfeld ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der staatliche anerkannte Erholungsort liegt am Großen Brombachsee und ist neben Gunzenhausen ein wichtiger touristischer Ort im Fränkischen Seenland sowie der größte Ort am Brombachsee. Pleinfeld gilt als das nördliche Tor zum Naturpark Altmühltal. Pleinfeld ist der viertgrößte Ort im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und profitiert von seiner verkehrstechnisch günstigen Lage im Süden der Metropolregion Nürnberg an der Verbindungsachse zwischen Nürnberg und Augsburg.

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 228.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com