

Pleinfeld / Mackenmühle

## 2 Häuser

???????? ?????: 25247002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ?????: 569.000 EUR • ??????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??: 3.314 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ??? ??????

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| ???????? ????????? | 25247002             |
| ???????????        | ca. 200 m²           |
| ????? ??????       | ?????????????? ????? |
| ?????????          | 6                    |
| ???????????? ??    | 4                    |
| ??????????         |                      |
| ?????????          | 3                    |
| ???? ????????????  | 1945                 |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????      |
|                    | ????? ????????????,  |
|                    | 5 x ???????          |

|                      |                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 569.000 EUR                                                                                 |
| ?????                | ?????????????                                                                               |
|                      | ???????????????                                                                             |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises       |
| ????? ?????????????? | 2016                                                                                        |
| ?????????            | ???????                                                                                     |
| ?????????????        |                                                                                             |
| ???????????????????? | ca. 280 m²                                                                                  |
| ??????               |                                                                                             |
| ???????              | ????????, ??????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ????????? |

???????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

## ????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                              | 228.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 12.12.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993           |

??????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



???????? ?????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ???????



??????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



???????? ?????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ???????



??????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



???????? ??: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ???????



??????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



??????? ???????? : 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



???????? ??: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ???????



??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



??????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ????????



???????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ?????????



???????? ?????????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ?????????



??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

?? ???????



??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

## ??? ?????? ??????????

Dieses Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück in nahezu Alleinlage zu erwerben. Das Hauptgrundstück umfasst ca. 1.931?m<sup>2</sup>, ergänzt durch ein direkt angrenzendes Waldgrundstück mit ca. 1.383?m<sup>2</sup>, 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.

??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

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

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

??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

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

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.

??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 228.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ???????: 25247002 - 91785 Pleinfeld / Mackenmühle

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

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

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen  
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7  
E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)