

Haundorf / Gräfensteinberg

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten im Fränkischen Seenland

Codice oggetto: 25208730



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 725 m²

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208730
Superficie netta	ca. 149 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2035	Consumo energetico	231.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



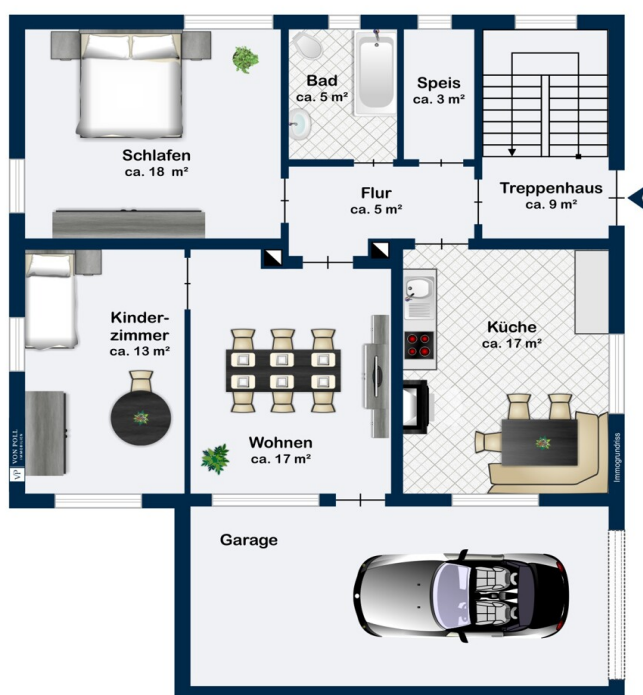
Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

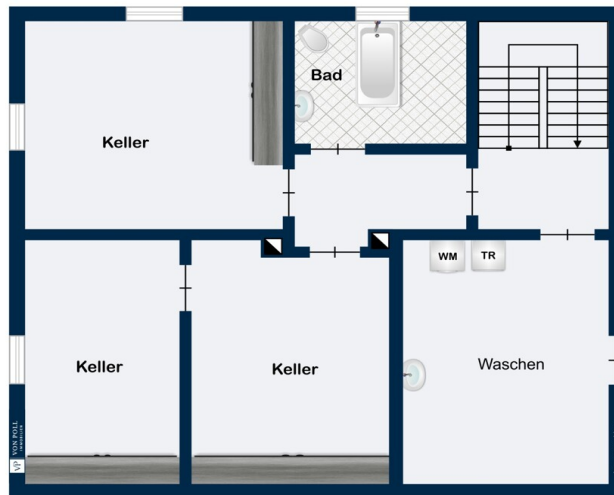
La proprietà

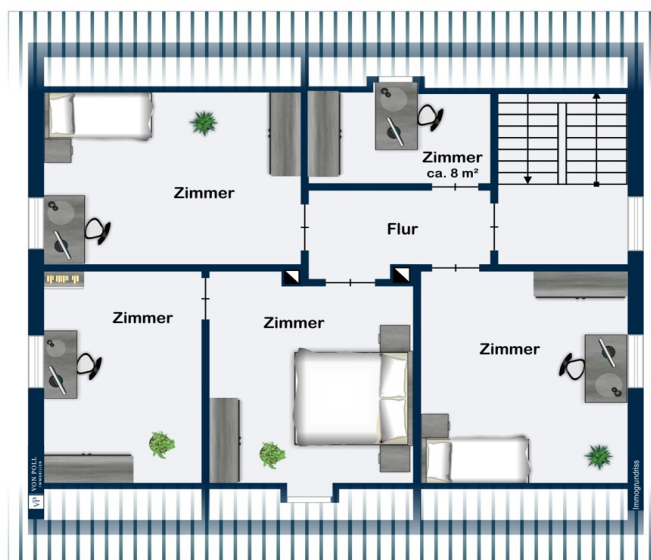


Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Una prima impressione

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch seine massive Bauweise, die großzügige Wohnfläche von ca. 149 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 725 m².

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Tageslichtbadezimmer, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemeinsames Zuhause, für zwei Generationen, zur Teilvermietung oder vielleicht auch als Ferienwohnungen in idyllischer Lage im Fränkischen Seenland.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, eigene Wohnideen nach individuellen Vorstellungen umzusetzen. Die Ausstattung entspricht einem soliden Wohnstandard, wobei vorrangig Wert auf Funktion und Raumaufteilung gelegt wurde.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt das separate Treppenhaus mit Natursteinboden ins Auge.

Von dort gelangen Sie zu den zwei unabhängigen Wohnungen:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbadezimmer, Küche und Zugang zum großzügigen Balkon.

Im Badezimmer befindet sich ein Holzofen, welcher ebenfalls wieder in Betrieb genommen werden kann.

Der besondere Clou: Direkt vom Balkon gelangen Sie in den liebevoll eingewachsenen Garten, welcher durch einen eigenen Brunnen und eine natürliche Quelle bereichert wird. Der Blick auf den Garten und den nahegelegenen Kirchturm schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung. Auch hier sind alle Zimmer lichtdurchflutet, was für ein offenes und freundliches Wohnambiente sorgt. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für kleine Familien, Paare oder einen Homeoffice-Bereich.

Das eingewachsene und eingezäunte Gartengrundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein absolutes Highlight sind die Quelle und der Brunnen im Garten, welche auch auch an trockenen Tagen für frisches Wasser sorgen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss einen geräumigen Keller mit separater Waschküche sowie einer werkstattähnlichen Fläche – ideal für

Hobbyhandwerker und zur Aufbewahrung. Die großzügige Garage mit Überlänge eignet sich perfekt für große Fahrzeuge und ist mit dem Haus verbunden.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Öl und zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Holzheizung zu nutzen. Dieses Heizkonzept sorgt für Flexibilität und Unabhängigkeit.

Sie wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet im fränkischen Seenland mit freundlicher Nachbarschaft.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Eigenheim mit Potenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in bevorzugter Lage zu erwerben. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – erleben Sie die besonderen Vorzüge dieser Immobilie vor Ort.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst, einige Ausstattungsmerkmale der Immobilie:

- Idyllische Lage im Fränkischen Seenland
- HIGHLIGHT: Gartenbrunnen
- Zweifamilienhaus mit separatem Treppenhaus
- 3-Zimmer Wohnung im EG
- 3-Zimmer Wohnung im DG
- großer Keller mit Werkstatt und Lagerfläche
- Garage mit Überlänge
- Großzügiger Garten ringsum eingewachsen
- Herrlicher Ausblick auf nahegelegenen Kirchturm

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Tutto sulla posizione

Gräfensteinberg ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Haundorf im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Im Fränkischen Seenland gelegen, ist der Ort seit 1997 mit seinen ehemaligen Gemeindeteilen ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Der Igelsbachsee liegt einige Kilometer entfernt im Osten, der Kleine Brombachsee im Südosten, der Altmühlsee im Südwesten.

Im Ort befindet sich eine Grund- und Mittelschule, sowie ein Kindergarten.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com