

Georgensgmünd

Teilmodernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Georgensgmünd mit großem Garten

Objektnummer: 25431028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221,27 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 798 m²

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Auf einen Blick

Objektnummer	25431028
Wohnfläche	ca. 221,27 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 89 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	30.05.2035	Endenergiebedarf	245.50 kWh/m²a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



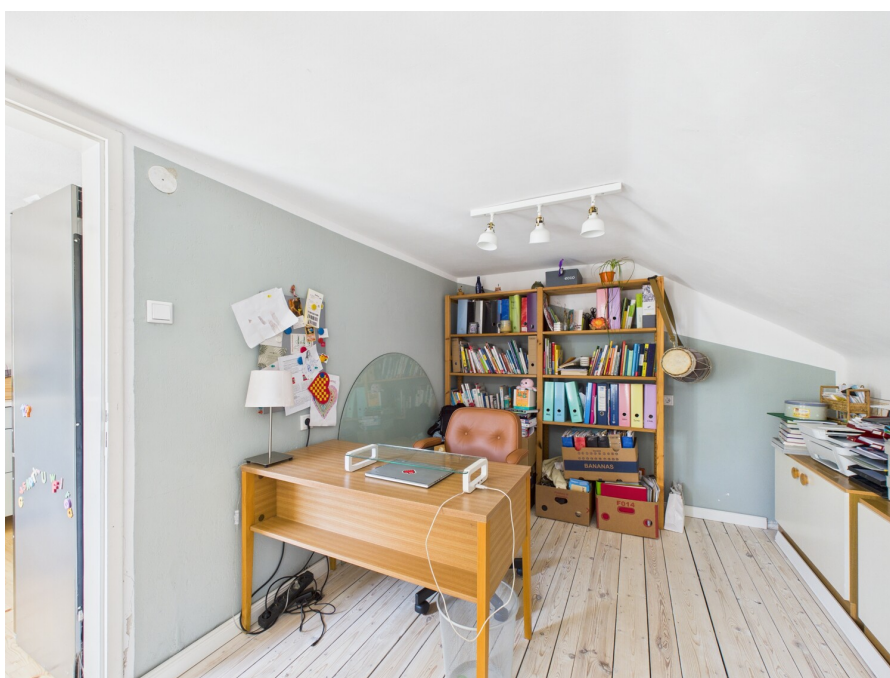
Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



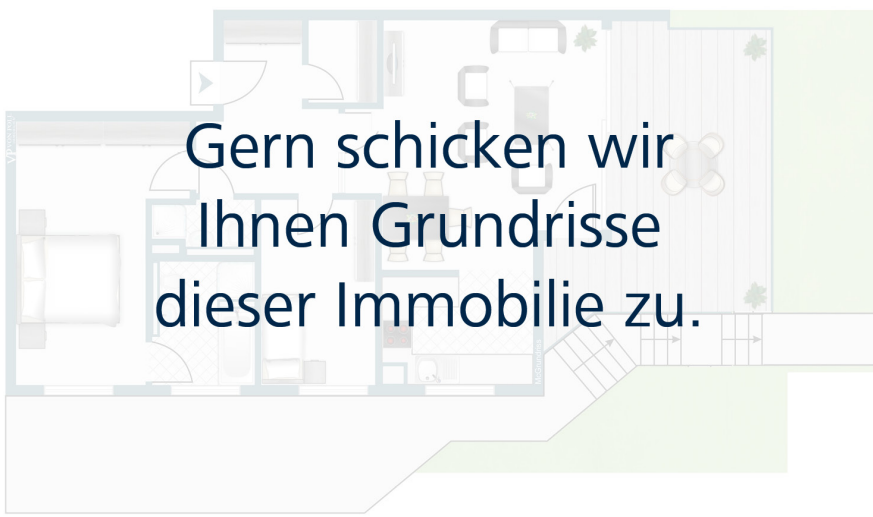
Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Familienhaus im Herzen von Georgensgmünd bietet mit ca. 160 m² Wohnfläche, rund 89 m² Nutzfläche und einem Grundstück von ca. 798 m² viel Raum für individuelle Wohnträume. Dank der flexiblen Aufteilung haben Sie zusätzlich eine Einliegerwohnung mit ca. 60 m².

Bereits umgesetzt wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen: Eine neue Pelletheizung (2022) sorgt für effiziente Wärme, unterstützt durch eine Solarthermie (14m²). Zudem wurden die Haustüre erneuert und ein Teil der Bodenbeläge modernisiert. Die Fenster im Dachgeschoss sind bis auf 4 alle Kunststofffenster und dreifachverglast. Im Keller wurden die Fenster 2018 gewechselt (zweifachverglast).

Trotz dieser Investitionen besteht weiterer Sanierungsbedarf, der neuen Eigentümern die Chance eröffnet, die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Erneuerungs- bzw. Überarbeitungsbedarf besteht insbesondere beim Dach, Teilen der Elektrik, teilweise bei den Fenstern sowie an der Fassade. Auch die Terrasse und der vorhandene Pool sollten bei Bedarf modernisiert werden.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder Freizeitgestaltung. So können Sie ein echtes Familienidyll erschaffen, das Tradition mit modernen Wohnansprüchen verbindet.

Sie wünschen eine Besichtigung? Bitte rufen Sie uns jederzeit an, um einen Termin vor Ort zu vereinbaren.

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Ausstattung und Details

Grundstücksgröße: ca. 798 m²

Massivbauweise

Haus in Hanglage gebaut

Einzelgarage

Großer Garten - zum Teil in Hanglage

Großzügige Freisitzflächen

Pelletheizung neu: 2022

Solarthermie 14m² auf dem Dach

Vollunterkellert

Kunststofffenster zum Teil 2-fach und auch 3-fach verglast

Individuelle Gestaltung möglich - Ausbaupotenzial vorhanden

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden von Georgensgmünd. Das ruhige Wohnviertel zeichnet sich durch viel Grün, eine familienfreundliche Umgebung und eine angenehme Nachbarschaft aus. Hier können Kinder noch unbeschwert spielen, während Eltern die Vorzüge einer zentralen und gleichzeitig naturnahen Lage genießen.

Der große Garten des Hauses grenzt an eine idyllische Umgebung – ideal für Familienfeiern, Spielgeräte oder einen Gemüsegarten. Spaziergänge und Fahrradtouren beginnen direkt vor der Haustür, denn Felder, Wälder und die idyllische Umgebung des Fränkischen Seenlands sind in kürzester Zeit erreichbar.

Auch der Alltag gestaltet sich komfortabel:

Kindergarten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie Banken und Gastronomieangebote sind nur wenige Minuten entfernt.

Der Ortskern von Georgensgmünd bietet zusätzlich ein aktives Vereinsleben und eine gute Infrastruktur für Familien.

Die Verkehrsanbindung überzeugt durch kurze Wege:

Der Bahnhof Georgensgmünd ist in nur ca. 5 Fahrminuten erreichbar und bietet eine direkte Bahnverbindung nach Nürnberg (ca. 25–30 Minuten) sowie Richtung Treuchtlingen/Augsburg. Damit ist auch eine Pendlerfreundlichkeit gegeben.

Mehrere Buslinien verbinden Georgensgmünd mit den Nachbargemeinden und der Kreisstadt Roth.

Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die B2, die direkten Anschluss an die Autobahnen A6 und A9 bietet. Somit erreichen Sie Roth in ca. 10 Minuten und die Metropolregion Nürnberg in ca. 30–35 Minuten.

Die Lage kombiniert die Vorteile eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit der hervorragenden Anbindung an den Großraum Nürnberg. Damit bietet das Objekt perfekte Bedingungen für Familien, die viel Platz im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zu Stadt und

Infrastruktur verzichten zu wollen.

Objektnummer: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Weitere Informationen

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: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com