

Haundorf / Gräfensteinberg

# Spacious two-family house with garden in the Franconian Lake District

*Property ID: 25208730*



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

**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 725 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## At a glance

Property ID	25208730	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 149 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.08.2035	Final Energy Demand	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



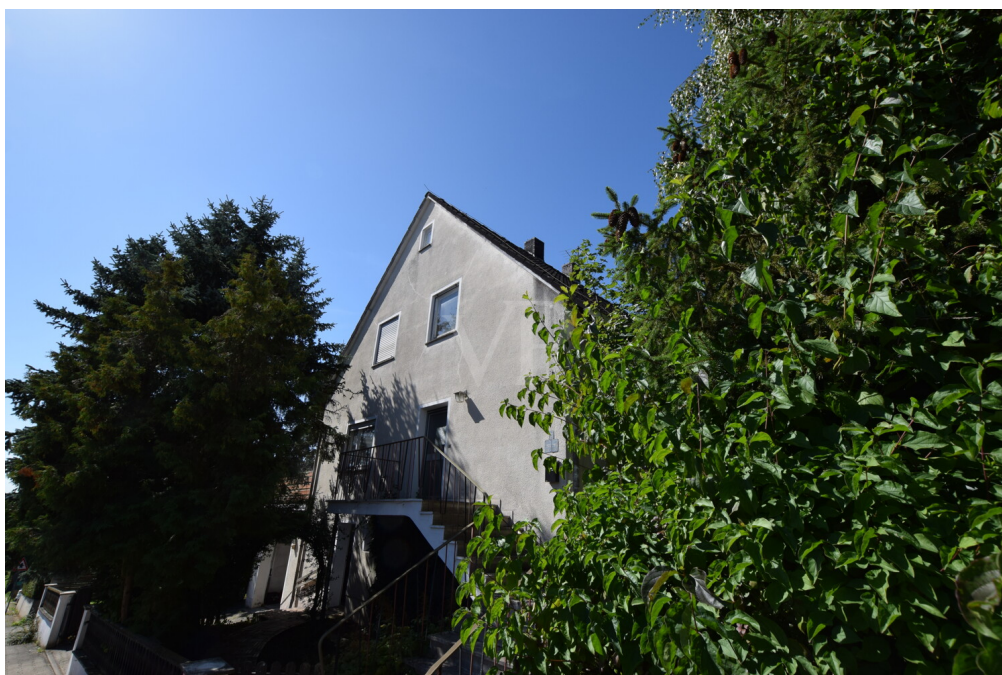
Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## The property



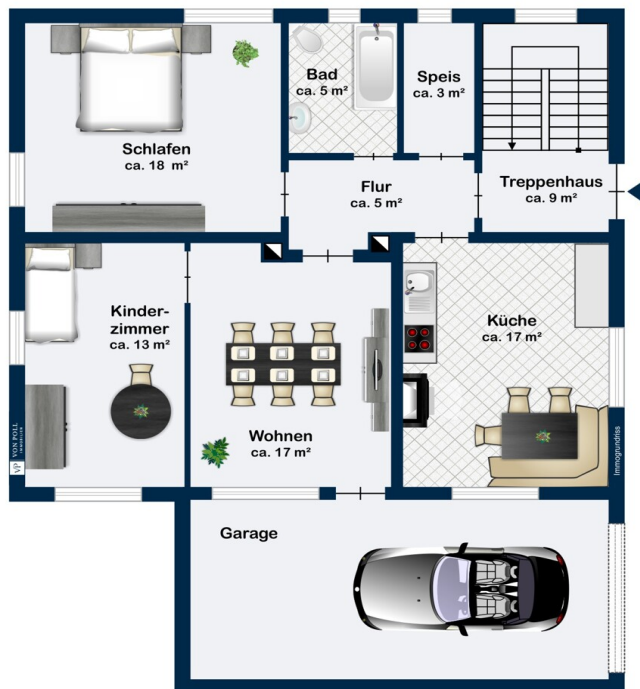
Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

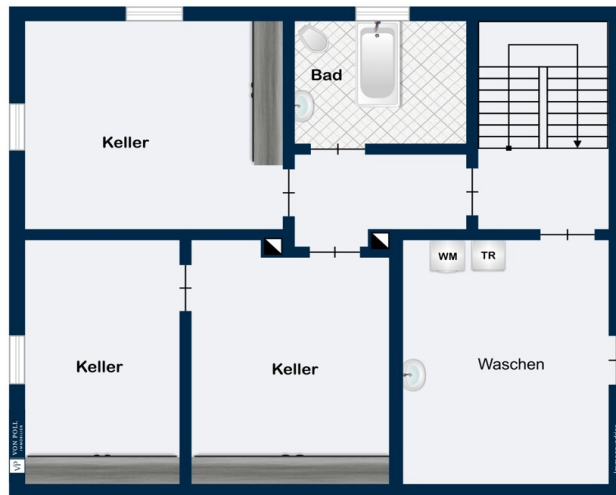
## The property

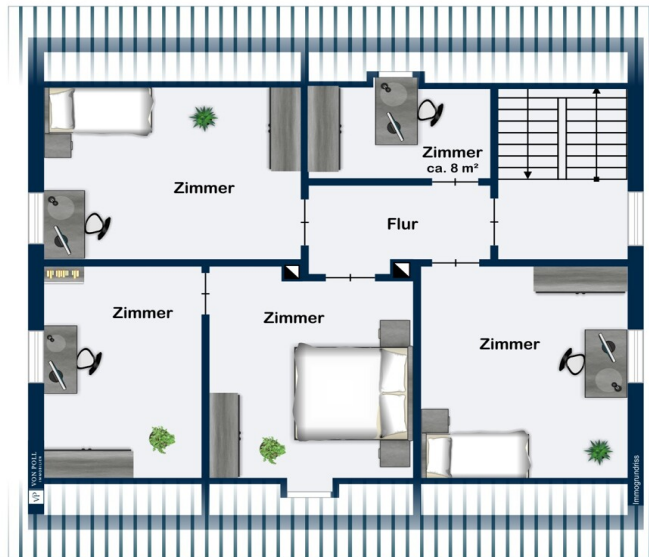


Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## A first impression

This two-family house, built in 1970, impresses with its solid construction, generous living space of approximately 149 m<sup>2</sup>, and a plot size of approximately 725 m<sup>2</sup>. With a total of six rooms, including four bedrooms and two bathrooms with natural light, the property offers a variety of uses – whether as a shared home, for two generations, for partial rental, or perhaps even as vacation apartments in an idyllic location in the Franconian Lake District. The house is in need of renovation and offers you the opportunity to realize your own living ideas according to your individual preferences. The fixtures and fittings meet a solid standard of living, with a particular emphasis on functionality and room layout. Upon entering the house, the separate staircase with its natural stone floor immediately catches the eye. From there, you access the two independent apartments: On the ground floor, you will find a well-proportioned three-room apartment with a bathroom with natural light, a kitchen, and access to a spacious balcony. The bathroom features a wood-burning stove, which can also be put back into operation. The special highlight: Directly from the balcony, you can access the lovingly landscaped garden, enhanced by its own well and a natural spring. The view of the garden and the nearby church steeple creates a pleasant living atmosphere and invites you to linger. On the top floor, there is another self-contained 3-room apartment. Here, too, all rooms are flooded with light, ensuring an open and welcoming living environment. The layout is functional and offers ample space for small families, couples, or a home office. The mature and fenced garden offers numerous landscaping possibilities. A true highlight is the spring and well in the garden, which provide fresh water even on dry days. The house has a full basement, offering a spacious cellar with a separate laundry room and a workshop-like area – ideal for hobbyists and storage. The generously sized, extra-long garage is perfect for large vehicles and is connected to the house. The property is heated by an oil-fired central heating system, and there is also the option of using a wood-burning

heating system. This heating concept ensures flexibility and independence. You'll live in an established residential area in the Franconian Lake District with friendly neighbors. Take advantage of this opportunity to acquire a home with potential and diverse usage options in a prime location. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing – experience the unique advantages of this property for yourself.

**Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## All about the location

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.

**Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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