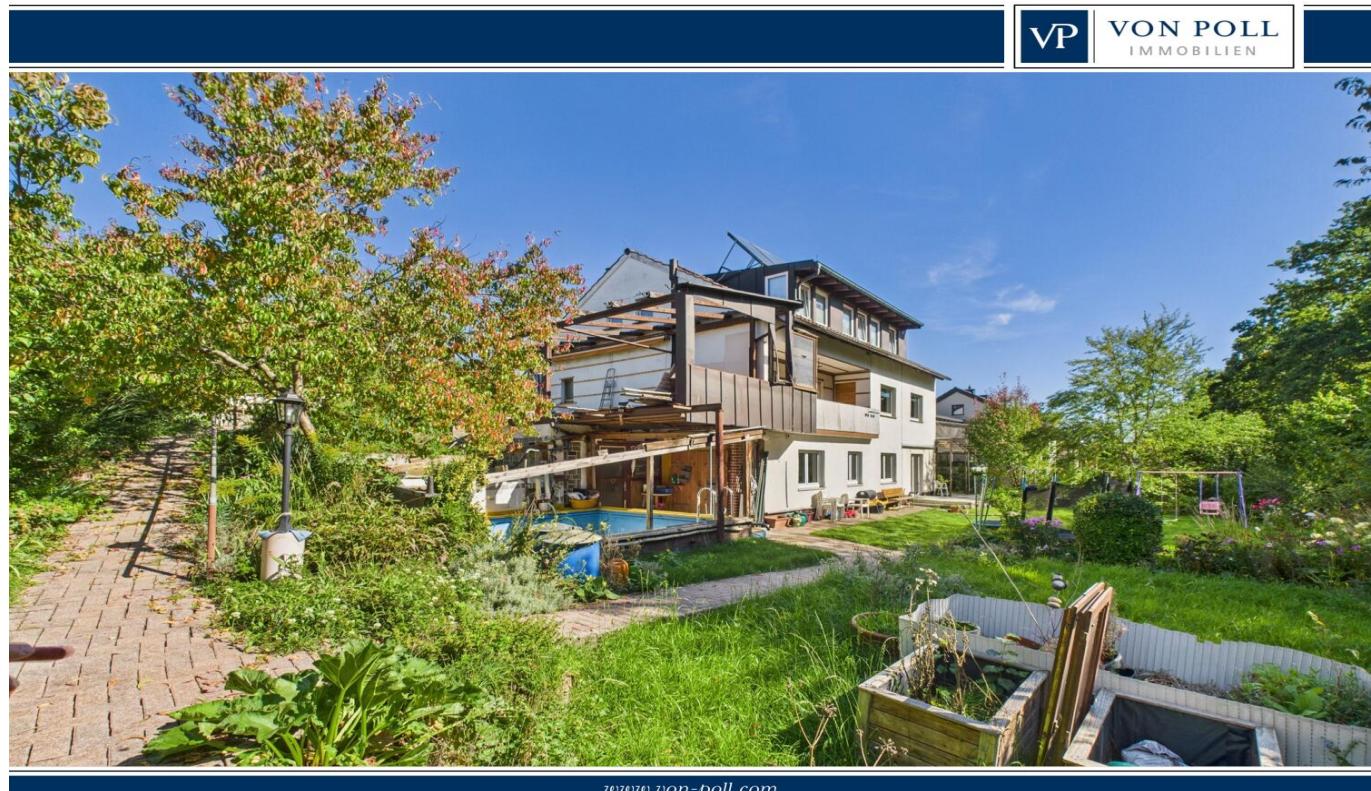


Georgensgmünd

Family home in need of renovation in the heart of Georgensgmünd – with a large garden and lots of potential

Property ID: 25431028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221,27 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 798 m²

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

At a glance

Property ID	25431028	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 221,27 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	10	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1959	Usable Space	ca. 89 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	30.05.2035	Final Energy Demand	245.50 kWh/m ² a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1959

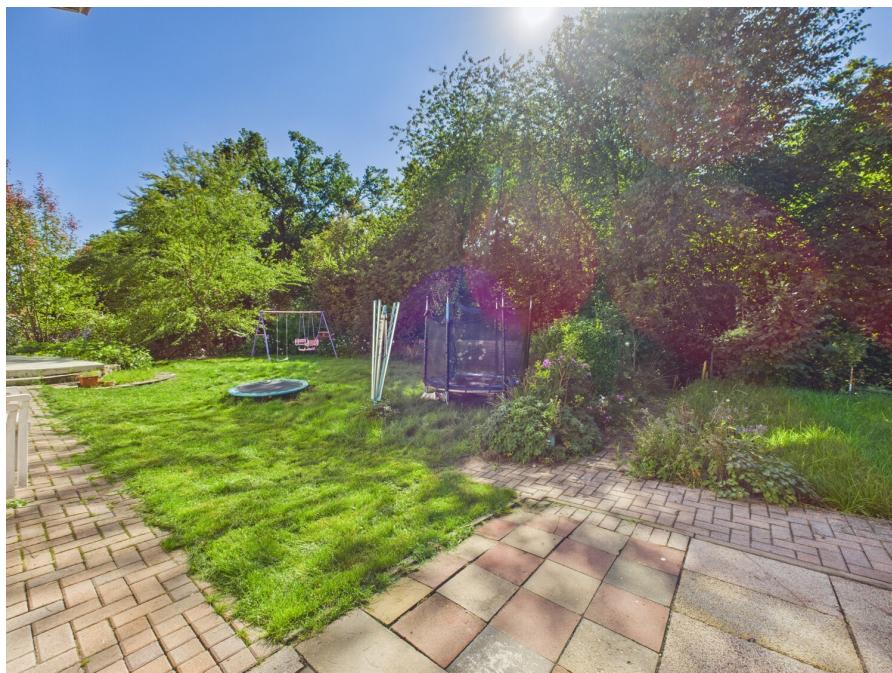
Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



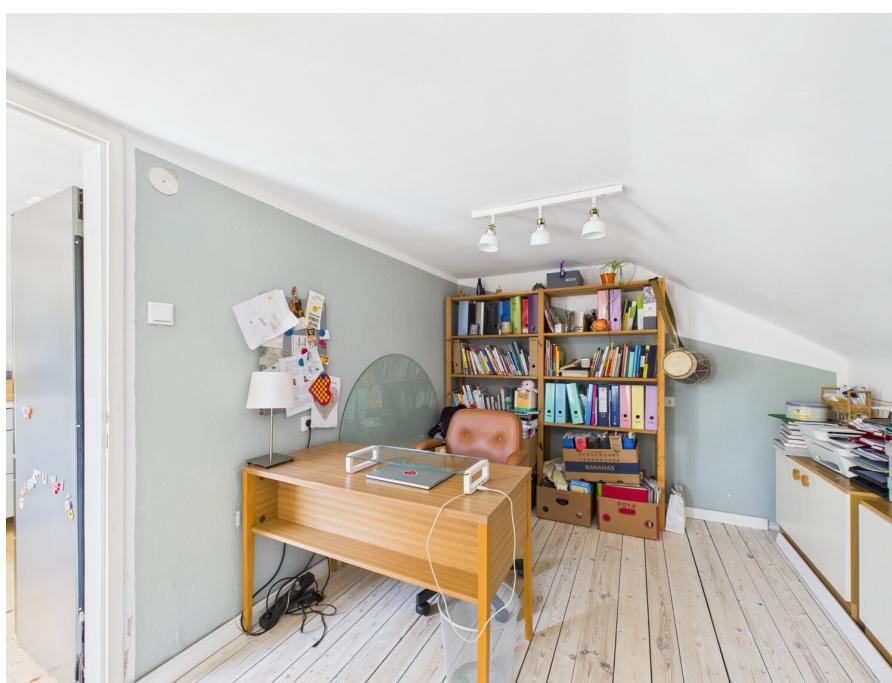
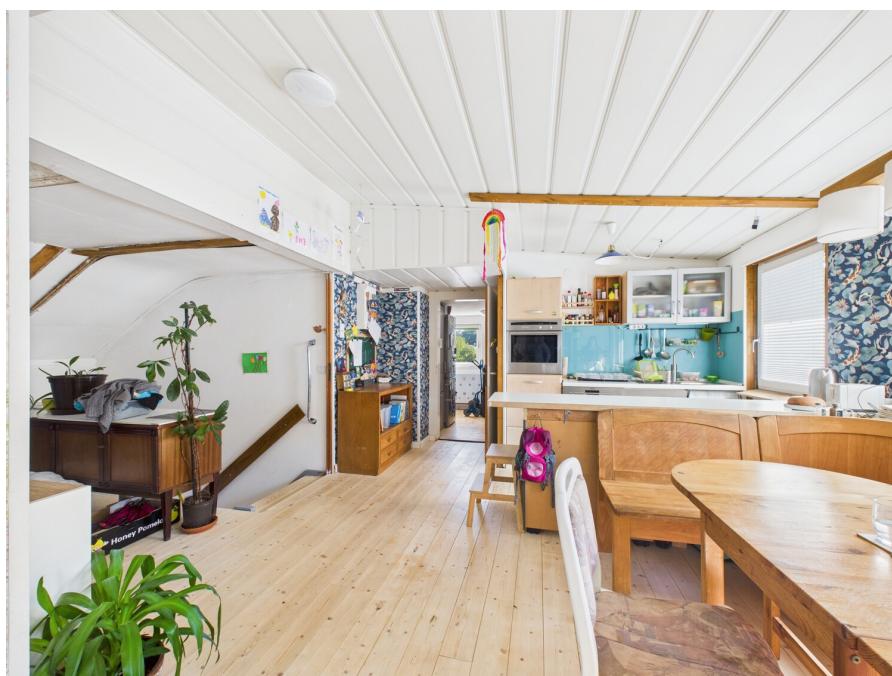
Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



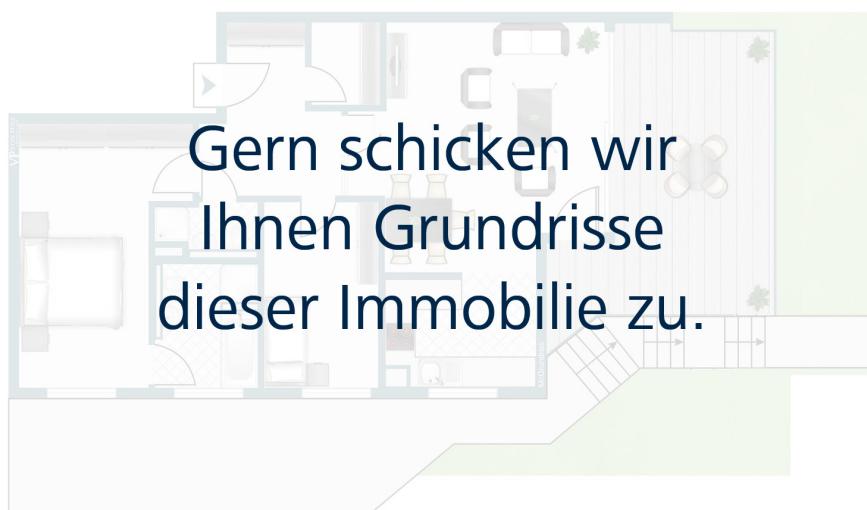
Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property



www.von-poll.com/schwabach-roth



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

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

The property

VP | VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen





VP | VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

A first impression

This spacious family home in the heart of Georgensgmünd offers approximately 221 m² of living space, around 89 m² of usable space, and a plot of approximately 798 m², providing ample room for individual living dreams. Thanks to the flexible layout, the property can also be used as a two-family or even a three-unit dwelling – ideal for multi-generational living or partial rental. Significant modernization measures have already been implemented: A new pellet heating system (installed in 2022) provides efficient heat, supplemented by a 14 m² solar thermal system. The front door has also been replaced, and some of the flooring has been modernized. All but four of the windows on the top floor are triple-glazed PVC. The basement windows were replaced in 2018 with double-glazed units. Despite these investments, further renovations are needed, giving new owners the opportunity to customize the property to their own preferences. In particular, the roof, electrical system, some of the windows, and the facade require renovation or refurbishment. The terrace and existing pool could also benefit from modernization. The spacious grounds offer plenty of room for children, gardening enthusiasts, or leisure activities. This allows you to create a true family haven that blends tradition with modern living standards. Would you like to arrange a viewing? Please call us anytime to schedule an appointment.

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Details of amenities

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

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

All about the location

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



VON POLL
REAL ESTATE

Bedingungen für Familien, die viel Platz im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zu Stadt und Infrastruktur verzichten zu wollen.

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com