Absberg

Barocke Perle am Brombachsee

Property ID: 23430022

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175,96 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 859 m^2

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

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

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

At a glance

Property ID	23430022
Living Space	ca. 175,96 m²
Roof Type	Mansard roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1933
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	530.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	PELLET
Energy certificate valid until	27.02.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	185.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

The property

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

A first impression

Das wunderschöne Stadthaus mitten in Absberg besticht in seiner Architektur mit seinem barocken Mansarddach. Das Haus erfuhr im letzten Jahrhundert verschiedene Nutzungen und wurde, nachdem es lange ein kleines Restaurant beherbergte, in den vergangenen Jahren in den Wohnbereichen mit viel Hingabe und Sachverstand aufwändig und hochwertig saniert. Man betritt das Gebäude im Erdgeschoss. Hier befinden sich der Flur mit Teppenhaus, die große Küche mit Edelstahl Gastro-Ausstattung und das große Wohn-Esszimmer mit imposantem Blick Richtung Brombachsee. Das Wohnzimmer verfügt über eine verglaste Veranda und davor eine große Südterrasse. Von hier haben Sie einen wunderschönen Blick über das Hanggrundstück und die Umgebung des Brombachsees. In einem angebauten Seitentrakt sind die zum ehemaligen Restaurantbetrieb gehörenden Sanitärbereiche untergebracht. Hier wäre eine Renovierung empfehlenswert. Im Obergeschoss befinden sich die drei behaglichen, sanierten Schlafzimmer und das große Tageslicht-Badezimmer. Im Zuge der 2022 erfolgten Sanierung wurden die Geschossdecke und die Außenwände energetisch gedämmt und eine Trittschallisolierung eingebracht. Alle Schlafräume verfügen über einen Echtschieferboden mit Fußbodenheizung. Die Immobilie wurde seit Abschluss der Sanierungsarbeiten in den Wohnbereichen (Wohn- und Schlafzimmer) im Jahr 2022 nahezu nicht bewohnt bzw. nur als privates Feriendomizil genutzt. Insofern kann man von diesem Bereich als neuwertig sprechen. Das Kellergeschoss bietet großzügigen Stellraum, zwei Kühlkammern und den Zugang zum Garten und der unteren großen Terrasse. Aktuell wird das Haus mit einer Ölheizung beheizt, die Umrüstung auf eine moderne Pelletheizung ist jedoch bereits beauftragt, die Komponenten geliefert und der Einbau terminiert. Diese Maßnahme wird noch komplett vom Eigentümer übernommen. Eine mögliche Solar-Nachrüstung ist ebenfalls berücksichtigt (Leitungen im Haus sind verlegt) und der Pufferspeicher entsprechend groß ausgelegt. Das gut 800 qm große Hanggrundstück bietet ausreichend Gelegenheit für kreative Gartengestaltung nach eigenen Vorstellungen. Vor dem Haus steht Ihnen ein eigener PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

All about the location

Absberg ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gunzenhausen. Die Gemeinde liegt im Norden des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen zentral inmitten des Fränkischen Seenlands auf einem Bergsporn oberhalb des Kleinen Brombachsees. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Igelsbachsee und der Große Brombachsee. Die nächsten Städte sind das fünf Kilometer entfernte Spalt und das neun Kilometer entfernte Gunzenhausen. Nördlich von Absberg liegt die Grenze zum benachbarten Landkreis Roth. Das Gelände ist hügelig und von Wiesen und Feldern geprägt. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Quellen, darunter die des Igelsbachs. Höchste Erhebung der Gemeinde ist der Reckenberg, Namensgeber der Reckenberggruppe. Die Gemeinde liegt im Spalter Hügelland. Auf dem Gemeindegebiet befindet sich am Südufer des kleinen Brombachsees das Naturschutzgebiet Halbinsel im Kleinen Brombachsee. Nördlich von Absberg liegt das geschützte Gebiet Stauwurzel des Igelsbachsees. Auf der anderen Seeseite liegt das Naturschutzgebiet Sägmühle. Durch Absberg führen mehrere Kreisstraßen, die den Ort mit den umliegenden Orten sowie mit der Staatsstraße St 2222 und der Bundesstraße 466 verbinden. Zu touristischen Zwecken verkehrt in den Sommermonaten auf dem Großen Brombachsee die MS Brombachsee, ein Trimaran, der mit seiner Architektur und Konstruktion in Europa einmalig ist, zwischen den Anlegestellen Ramsberg, Absberg, Enderndorf, Allmannsdorf und Pleinfeld.

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 23430022 - 91720 Absberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielistraße 4 Eichstätt
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com