

Haundorf / Gräfensteinberg

## Amplia casa de dos familias con jardín en el Distrito de los Lagos de Franconia

Número de propiedad: 25208730



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

PRECIO DE COMPRA: 249.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 725 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25208730          |
| Superficie habitable | ca. 149 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1970              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 249.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 80 m²                                                                 |
| Características        | Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón                                 |

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 18.08.2035 | Demanda de energía final                            | 231.70 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1970                   |

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propiedad





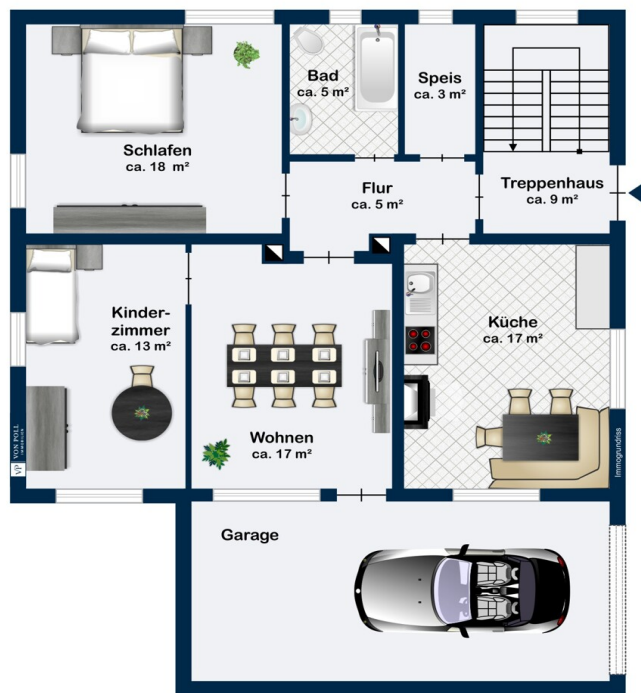
Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

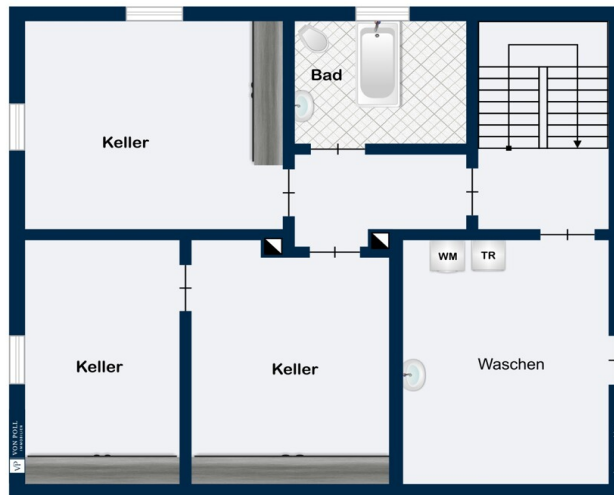
## La propiedad



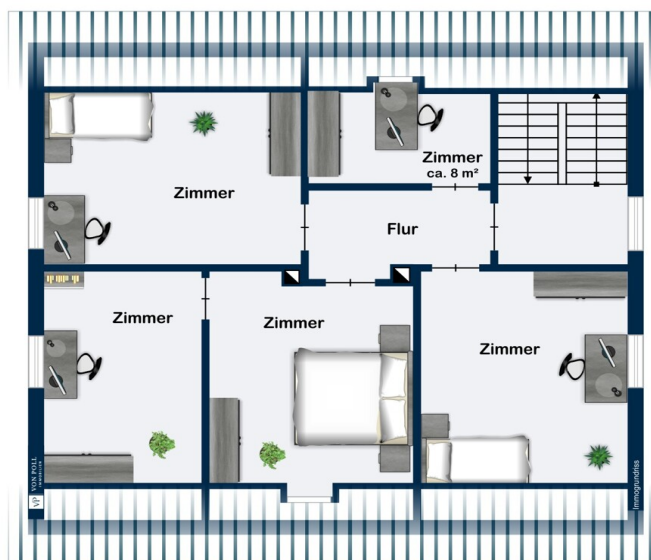
Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, construida en 1970, impresiona por su sólida construcción, su generosa superficie habitable de aproximadamente 149 m² y su parcela de aproximadamente 725 m². Con un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños con luz natural, la propiedad ofrece una gran variedad de usos: como vivienda compartida, para dos generaciones, para alquiler parcial o incluso como apartamento vacacional en una ubicación idílica en la región de los lagos de Franconia. La casa necesita reforma y le ofrece la oportunidad de crear sus propias ideas de vivienda según sus preferencias. El equipamiento cumple con los más altos estándares de calidad, con especial énfasis en la funcionalidad y la distribución de las estancias. Al entrar en la casa, la escalera independiente con suelo de piedra natural llama la atención. Desde allí, se accede a los dos apartamentos independientes: en la planta baja, encontrará un apartamento de tres habitaciones bien proporcionado con un baño con luz natural, cocina y acceso a un amplio balcón. El baño cuenta con una estufa de leña, que también se puede volver a poner en funcionamiento. Lo más destacado: Desde el balcón se accede directamente al cuidado jardín, enriquecido con un pozo propio y un manantial natural. Las vistas al jardín y al cercano campanario de la iglesia crean un ambiente agradable que invita a la relajación. En la planta superior se encuentra otro apartamento independiente de 3 habitaciones. Aquí también, todas las estancias son muy luminosas, lo que garantiza un ambiente abierto y acogedor. La distribución es funcional y ofrece amplio espacio para familias pequeñas, parejas o un despacho. El jardín maduro y vallado ofrece numerosas posibilidades de paisajismo. Un punto fuerte es el manantial y el pozo del jardín, que proporcionan agua fresca incluso en días secos. La casa dispone de un sótano completo, que ofrece una espaciosa bodega con lavadero independiente y una zona tipo taller, ideal para aficionados y como trastero. El amplio garaje extralargo es perfecto para vehículos grandes y está conectado a la casa. La propiedad se calienta mediante un sistema de calefacción central de gasóleo, y también existe la opción de utilizar un sistema de calefacción de leña. Este sistema de calefacción garantiza flexibilidad e independencia. Vivirá en una zona residencial consolidada en el Distrito de los Lagos de Franconia, con vecinos amables. Aproveche esta oportunidad para adquirir una vivienda con potencial y diversas opciones de uso en una ubicación privilegiada. Estaremos encantados de brindarle más información o concertar una visita personal: descubra las ventajas únicas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Detalles de los servicios

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.



Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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