

**Georgensgmünd**

# Casa familiar para reformar en el corazón de Georgensgmünd, con un gran jardín y mucho potencial.

*Número de propiedad: 25431028*



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

**PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 221,27 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 798 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## De un vistazo

Número de propiedad	25431028
Superficie habitable	ca. 221,27 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Baños	3
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	475.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 89 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	30.05.2035	Demanda de energía final	245.50 kWh/m²a
Fuente de energía	Pellets	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1959



Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

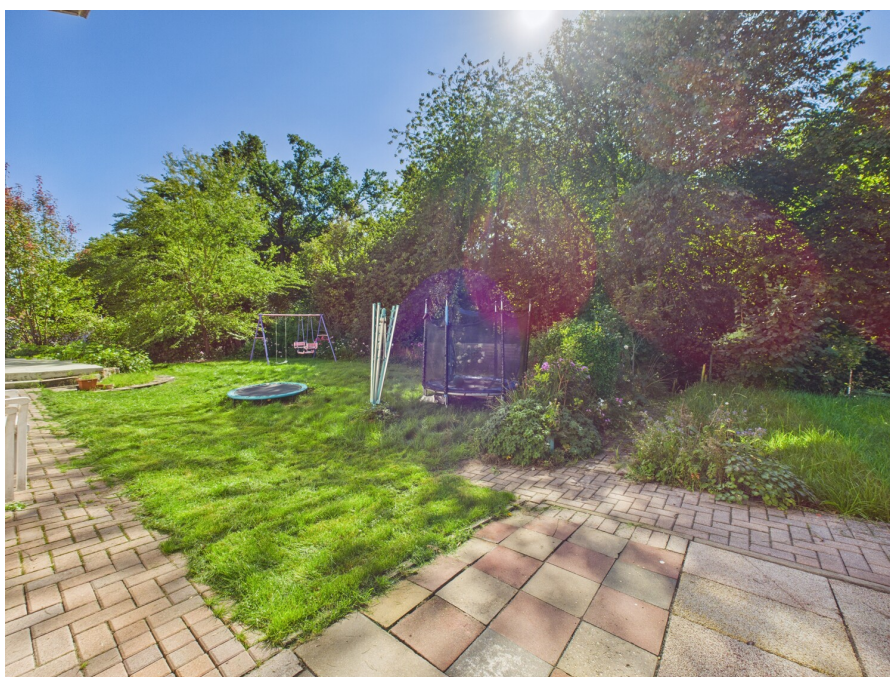
## La propiedad





Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad



Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad





Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad





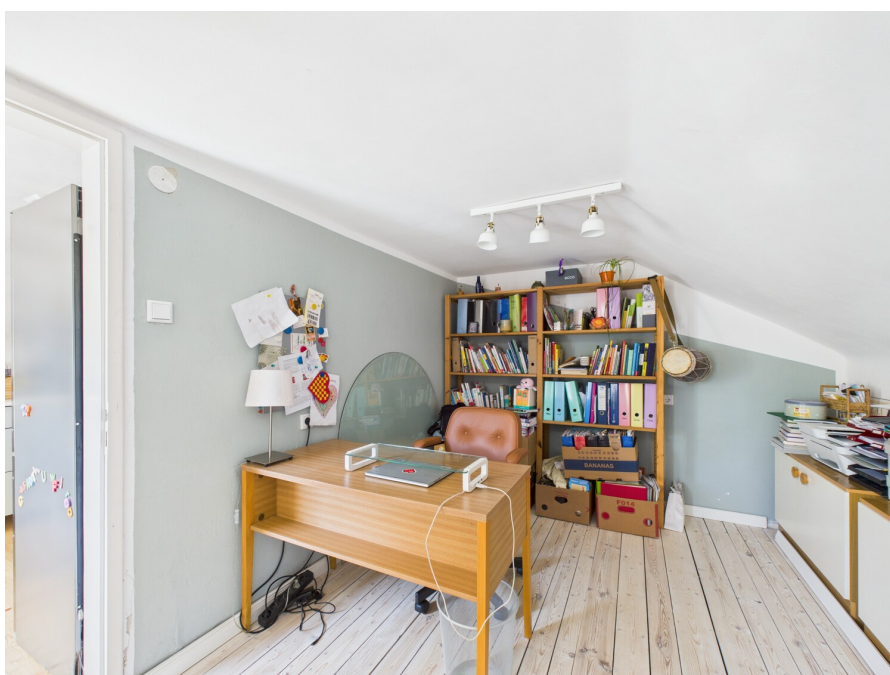
Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad



Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad





Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad





Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad



Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://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](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa familiar en el corazón de Georgensgmünd ofrece aproximadamente 221 m² de superficie habitable, unos 89 m² de superficie útil y una parcela de aproximadamente 798 m², lo que ofrece un amplio espacio para la vida individual. Gracias a su distribución flexible, la propiedad también puede utilizarse como vivienda bifamiliar o incluso de tres unidades, ideal para vivir con varias generaciones o para alquiler parcial. Ya se han implementado importantes medidas de modernización: un nuevo sistema de calefacción de pellets (instalado en 2022) proporciona calor eficiente, complementado con un sistema solar térmico de 14 m². También se ha sustituido la puerta principal y se ha modernizado parte del suelo. Todas las ventanas de la planta superior, excepto cuatro, son de PVC con triple acristalamiento. Las ventanas del sótano se sustituyeron en 2018 por unidades de doble acristalamiento. A pesar de estas inversiones, se requieren más reformas, lo que ofrece a los nuevos propietarios la oportunidad de personalizar la propiedad a su gusto. En particular, el tejado, el sistema eléctrico, algunas ventanas y la fachada requieren renovación o reforma. La terraza y la piscina existente también podrían beneficiarse de una modernización. Los amplios terrenos ofrecen mucho espacio para niños, aficionados a la jardinería o actividades de ocio. Esto le permite crear un verdadero refugio familiar que combina tradición con un estilo de vida moderno. ¿Desea concertar una visita? Llámenos en cualquier momento para programar una cita.

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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