

Haundorf / Gräfensteinberg

## Spacieuse maison bifamiliale avec jardin dans la région des lacs de Franconie

**CODE DU BIEN: 25208730**



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 725 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208730	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 149 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1970		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique	18.08.2035	Consommation d'énergie	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
valable jusqu'au		Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



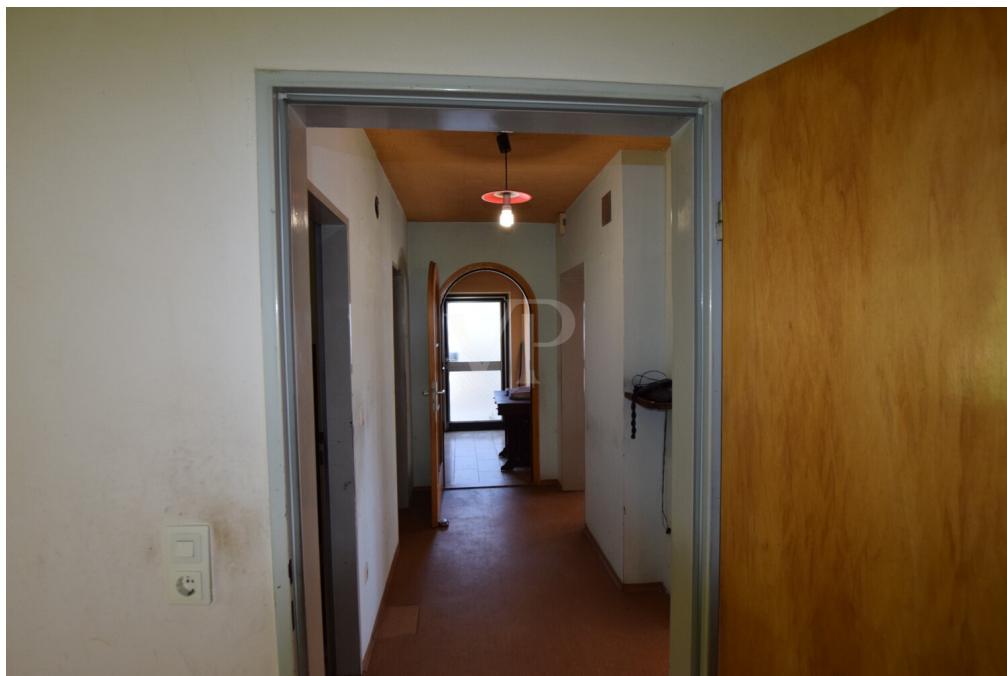
CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

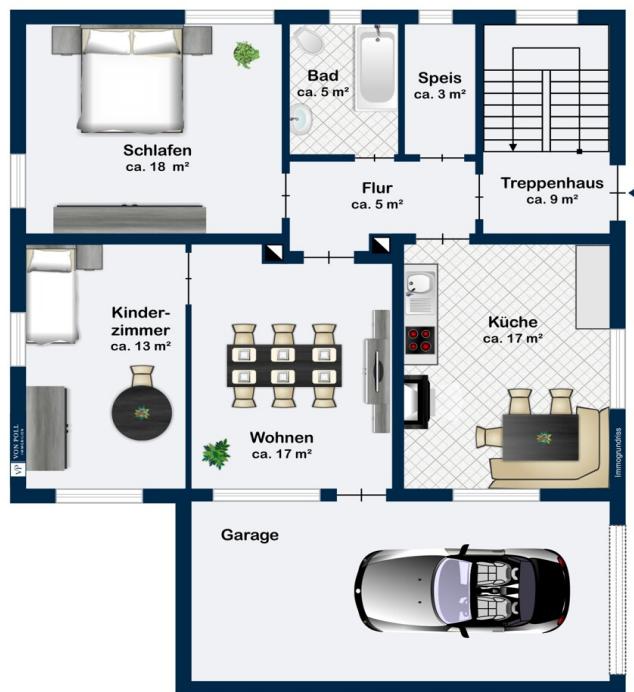
## La propriété

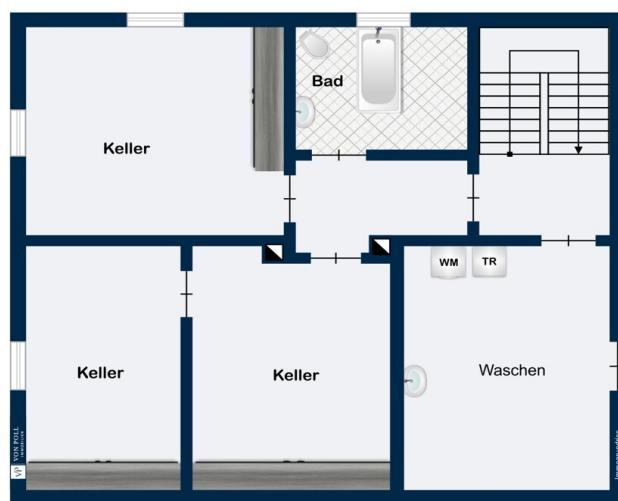


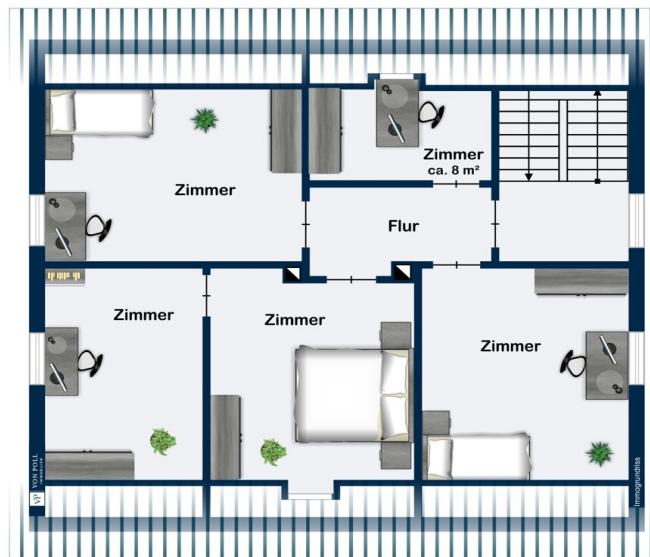
CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale, construite en 1970, séduit par sa construction solide, sa généreuse surface habitable d'environ 149 m<sup>2</sup> et son terrain d'environ 725 m<sup>2</sup>. Avec un total de six pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains baignées de lumière naturelle, la propriété offre de multiples possibilités : maison partagée, logement intergénérationnel, location partielle ou encore appartements de vacances dans un cadre idyllique au cœur des lacs de Franconie. La maison nécessite des travaux de rénovation et vous offre la possibilité de concrétiser vos projets d'aménagement selon vos envies. Les équipements et les finitions répondent à un niveau de confort solide, avec une attention particulière portée à la fonctionnalité et à l'agencement des pièces. Dès l'entrée, l'escalier indépendant au sol en pierre naturelle attire immédiatement le regard. De là, vous accédez aux deux appartements indépendants : au rez-de-chaussée, vous trouverez un appartement de trois pièces aux proportions harmonieuses, avec une salle de bains lumineuse, une cuisine et un accès à un grand balcon. La salle de bains est équipée d'un poêle à bois, qui peut être remis en service. Le point fort : depuis le balcon, vous accédez directement au jardin paysager, agrémenté d'un puits et d'une source naturelle. La vue sur le jardin et le clocher de l'église voisine crée une atmosphère de vie agréable et invite à la détente. Au dernier étage se trouve un appartement indépendant de 3 pièces. Là aussi, toutes les pièces sont baignées de lumière, offrant un espace de vie ouvert et accueillant. L'agencement est fonctionnel et offre un espace généreux pour une petite famille, un couple ou un bureau à domicile. Le jardin arboré et clos offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. La source et le puits du jardin constituent un véritable atout, fournissant de l'eau fraîche même par temps sec. La maison dispose d'un sous-sol complet, comprenant une cave spacieuse avec une buanderie séparée et un espace atelier – idéal pour les loisirs et le rangement. Le garage extra-long et aux dimensions généreuses est parfait pour les grands véhicules et est relié à la maison. La propriété est chauffée par un système de chauffage central au fioul, avec la possibilité d'utiliser un système de chauffage au bois. Ce système de chauffage garantit flexibilité et autonomie. Vous vivrez dans un quartier résidentiel établi de la région des lacs de Franconie, entouré de voisins sympathiques. Saisissez cette opportunité d'acquérir une maison offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, dans un emplacement de choix. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite privée ; venez découvrir par vous-même les atouts uniques de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Plus d'informations

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 vorgemerkt 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.

**CODE DU BIEN: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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