Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Großes Wohnhaus mit Baugrundstück

CODE DU BIEN: 24247007

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 374 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.129 m^2

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

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

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24247007
Surface habitable	ca. 374 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	HOLZ
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.03.2030
Source d'alimentation	Alternatif

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	152.98 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

La propriété

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Une première impression

Großes extravagantes Anwesen mit Einliegerwohnung und viel Platz sucht Visionär. Das Anwesen mit ca. 370qm bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Es steht auf ca. 2129qm Grund und bietet Ihnen hier die Möglichkeit sich ein weiteres Anwesen zu bauen ohne Bauzwang.

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Détails des commodités

Hauptwohnung: Durch die leichte Hanglage gelangen Sie in die Hauptwohnung, welche fast ebenerdig ist. Durch den Windfang gehen Sie direkt in einen großzügigen Dielenbereich der mit Marmor und Granit ausgestattet ist. Zu ihrer rechten kommen Sie in eine große, offene und modern gestaltete Essküche mit bereits eingebauter Einbauküche und einem Platz für das morgendliche Frühstück. Ein Kachelofen sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Direkt angrenzend gelangen Sie in ein fast 60qm großes Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin, sowie einem angrenzendem Wintergarten. Große und helle Fensterfronten lassen Licht hinein und sorgen für einen sagenhaften Ausblick. Im Wintergarten haben Sie ebenfalls einen offenen Kamin, sowie eine schöne Stube. Von hier gelangen Sie zudem in die große Doppelgarage, sowie in das teilausgebaute Dachgeschoss. Im Dielenbereich haben Sie eine Gästetoilette sowie eine integrierte Garderobe. Eine Kühlkammer / Speisekammer ist vorhanden.
Der angrenzende Schlafbereich hat für Sie zwei Kinderzimmer, jedes mit Ausgang auf den Balkon sowie einem eigenen Kindertageslichtbad. Der Elternbereich gestaltet sich mit einem großen Schlafzimmer mit eigenem Balkon, Ankleide sowie einem neuen modernen Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC.
Über die große Wendeltreppe gelangen Sie ins Untergeschoss. Dank der Hanglage kommen Sie hier direkt in den Garten. Neben einem Abstellraum und Vorratsraum ist hier ein weiteres Jugendzimmer entstanden. Ein separates WC ist vorhanden. Angrenzend haben Sie hier eine Waschküche. Liebevoll gestalten können Sie den vorhandenen Fitness- und Sauna Bereich mit Tauchbecken und Dusche. Eine Sauna wurde bereits eingebaut.
Die Hackschnitzelheizung aus 2008 ist im Heizungsraum verbaut worden. Das Anwesen ist mit einer Fußbodenheizung versehen. Der frei gewordene Platz dient als zusätzlicher Lagerraum.
Das über das komplette Haus ausgebaute Dachgeschoss wurde bislang als Gästezimmer genutzt. Hier haben Sie eine Toilette und neben einem großen Raum weiteren Stauraum zur Verfügung.
Einliegerwohnung: Über einen separaten Eingang, möglich wäre auch im Untergeschoss die „Türverkleidung“ wieder zu öffnen gelangen Sie in die Einliegerwohnung. Die schöne Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse mit Gartenzugang aus drei Zimmern. Sie haben hier ein Elternschlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer sowie einen großen Wohn- und Essbereich mit fast 40qm. Eine gemütliche Küche mit Platz für einen Frühstückstisch ist vorhanden. Der Eingangsbereich ist großzügig und bietet viele Möglichkeiten eine Garderobe zu integrieren. Das Tageslichtbad ist mit Wanne, Dusche und WC ausgestattet.

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Tout sur l'emplacement

Gräfensteinberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Haundorf im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Ort hat 875 Einwohner und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 508 m ü. NN. Gräfensteinberg liegt auf einer Anhöhe in Westmittelfranken im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Nachbarorte sind (im Uhrzeigersinn, beginnend mit Norden) Seitersdorf, Stixenhof, Igelsbach, Geiselsberg, Brombach, Geislohe, Brand und Eichenberg. Haundorf liegt etwa vier Kilometer Luftlinie weiter nordwestlich, Absberg etwa fünf Kilometer Luftlinie weiter östlich. Der Igelsbachsee liegt einige Kilometer entfernt im Osten, der Kleine Brombachsee im Südosten, der Altmühlsee im Südwesten. Nördlich von Gräfensteinberg entspringt der Laubenzedeler Mühlbach, der westlich des Ortes den Branderweiher, Speckweiher, Eichenberger Weiher und Schnackenweiher mit Wasser speist. Ferner befinden sich in der näheren Umgebung noch der Koppenweiher und der Kästleinsweiher, beide ebenfalls im Westen. Südwestlich befindet sich die Quelle des Brombach, ein Nebenfluss der Schwäbischen Rezat und Namensgeber des nahen Brombachsees. Nordöstlich befindet sich die Quelle des Schafweihergrabens, einem Nebenfluss des Igelsbachs. Nordöstlich entspringt der Erlbach, ein Nebenfluss der Fränkischen Rezat. Die Europäische Hauptwasserscheide verläuft mitten durch den Ort und trennt damit das Abflussgebiet der Altmühl und der Donau, mit dem Abflussgebiet der Rezat und des Mains voneinander. Südlich befindet sich der große, nach dem Ort benannte Gräfensteinberger Wald, nördlich der zum Mönchswald gehörende Haundorfer Wald. Nordöstlich führt die Kreisstraße WUG 21 zur Kreisstraße WUG 1. Diese wiederum verläuft direkt an der nördlichen Seite Gräfensteinbergs angrenzend und führt unweit östlich zur Bundesstraße 466. Mehrere Ortsstraßen verbinden den Ort mit den umliegenden Dörfern.

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 152.98 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODE DU BIEN: 24247007 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg – Haundorf

Contact

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

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg en Bavière
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com