

**Georgensgmünd**

# Maison familiale à rénover au cœur de Georgensgmünd – avec un grand jardin et un fort potentiel

**CODE DU BIEN: 25431028**



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

**PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221,27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 798 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

- 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: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431028	Prix d'achat	425.000 EUR
Surface habitable	ca. 221,27 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	3	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1959	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 89 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2035	Consommation d'énergie	245.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1959

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



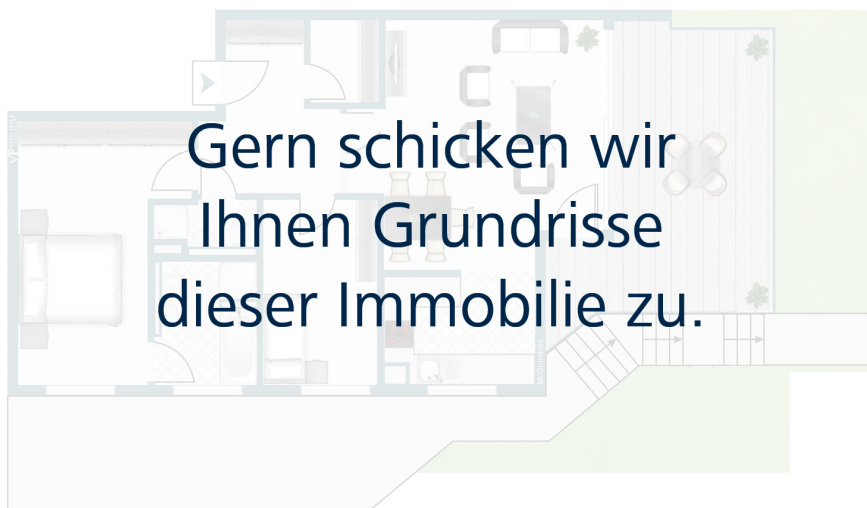
CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



[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)

CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La propriété



# 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)



**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Une première impression

Cette spacieuse maison familiale, située au cœur de Georgensgmünd, offre environ 221 m<sup>2</sup> de surface habitable, dont 89 m<sup>2</sup> de surface utile, sur un terrain d'environ 798 m<sup>2</sup>, offrant ainsi un espace généreux pour réaliser tous vos projets de vie. Grâce à son agencement flexible, la propriété peut également convenir à deux familles, voire à trois logements – idéal pour une famille multigénérationnelle ou une location partielle. D'importantes rénovations ont déjà été effectuées : un nouveau système de chauffage aux granulés (installé en 2022) assure un chauffage performant, complété par un système solaire thermique de 14 m<sup>2</sup>. La porte d'entrée a également été remplacée et certains revêtements de sol ont été modernisés. À l'exception de quatre fenêtres, toutes les fenêtres du dernier étage sont en PVC triple vitrage. Les fenêtres du sous-sol ont été remplacées en 2018 par des fenêtres à double vitrage. Malgré ces investissements, des travaux de rénovation supplémentaires sont nécessaires, offrant aux futurs propriétaires la possibilité de personnaliser la propriété selon leurs goûts. En particulier, la toiture, l'installation électrique, certaines fenêtres et la façade nécessitent une rénovation ou un ravalement de façade. La terrasse et la piscine existante pourraient être modernisées. Le vaste terrain offre un espace généreux pour les enfants, les passionnés de jardinage ou les loisirs. Vous pourrez ainsi créer un véritable havre de paix familial, alliant tradition et confort moderne. Souhaitez-vous visiter la propriété ? N'hésitez pas à nous appeler pour prendre rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Détails des commodités

Grundstücksgröße: ca. 798 m<sup>2</sup>

Massivbauweise

Haus in Hanglage gebaut

Einzelgarage

Großer Garten - zum Teil in Hanglage

Großzügige Freisitzflächen

Pelletheizung neu: 2022

Solarthermie 14m<sup>2</sup> auf dem Dach

Vollunterkellert

Kunststofffenster zum Teil 2-fach und auch 3-fach verglast

Individuelle Gestaltung möglich - Ausbaupotenzial vorhanden

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Contact

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

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

---

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