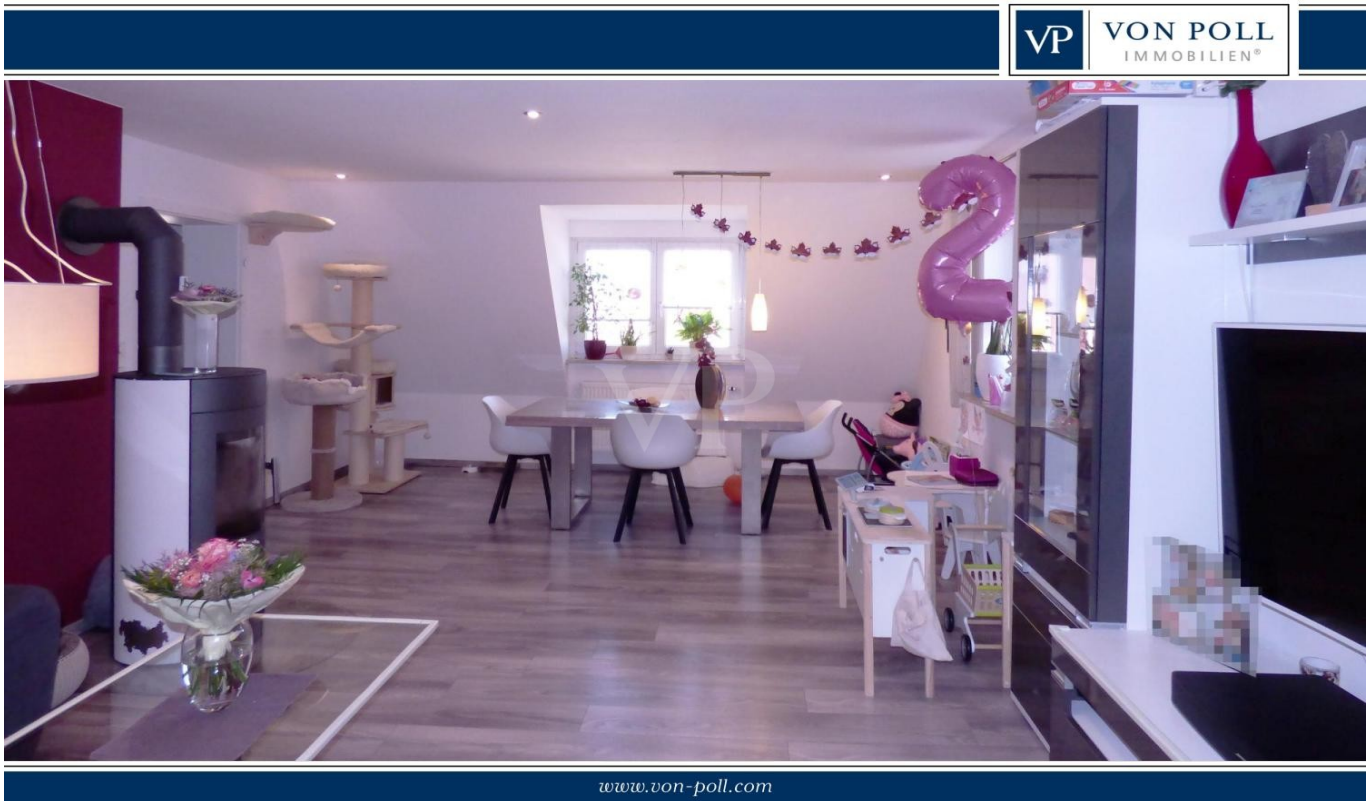
Pleinfeld

Top gepflegtes Zweifamilienhaus zum Verlieben und Wohlfühlen

??????? ????????: 24247010



???? ??????: 580.000 EUR • ?????????: ca. 223 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 501 m²

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	24247010
?????????	ca. 223 m²
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1968
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	580.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ?????????	121.79 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	11.03.2034	????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

?? ???????

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

??? ????? ????????

Diese großzügige und gepflegte Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² ausreichend Platz für eine Familie oder zwei Generationen. Das Zweifamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und zeichnet sich durch einen modernen und hochwertigen Stil aus.

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

????????????? ??? ???????

Das Haus wurde im Jahr 1968 erbaut und im Jahr 1996 umfassend modernisiert. In den folgenden Jahren wurden weitere Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, wie beispielsweise ein Anbau oder diverse Sanierungen. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, was sich in der sorgfältigen Pflege und den hochwertigen Materialien widerspiegelt.
Besonders hervorzuheben sind die Renovierungen und Sanierungen, die das Haus in einen modernen Zustand versetzt haben. Im Jahr 2000 wurde das gesamte Haus komplett aufgegraben, unterfangen, abgedichtet und Drainagen wurden installiert. 2007 wurde das Erdgeschoss mit neuen Fenstern, Türen, Heizkörpern, Elektrik und Böden neu saniert. 2015 erfolgte ein Anbau und eine umfassende Sanierung des Obergeschosses mit einem modernen Tageslichtbad. Im Jahr 2016 wurde im Erdgeschoss ein seniorengerechtes Bad mit Fußbodenheizung eingebaut und 2017 die Gartenanlage sowie der Gartenzaun erneuert. Ein Balkon am Anbau des Obergeschosses wurde 2020 hinzugefügt.
Die Immobilie wird von einer Zentralheizung beheizt und bietet damit in allen Räumen wohlige Wärme. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück, das genügend Raum für einen individuellen Garten bietet. Dank seiner Größe, Ausstattung und Lage eignet sich dieses Zweifamilienhaus ideal als Wohnmöglichkeit für eine große Familie oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.
Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine solide und gepflegte Wohnlösung, die zahlreiche Möglichkeiten für eine vielseitige Nutzung bietet. Dank der umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen der letzten Jahre ist das Haus in einem ausgezeichneten Zustand und bereit, von neuen Bewohnern entdeckt zu werden.

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

??? ??? ??? ??????????

Pleinfeld ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der staatliche anerkannte Erholungsort liegt am Großen Brombachsee und ist neben Gunzenhausen ein wichtiger touristischer Ort im Fränkischen Seenland sowie der größte Ort am Brombachsee. Pleinfeld gilt als das nördliche Tor zum Naturpark Altmühltal. Pleinfeld ist der viertgrößte Ort im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und profitiert von seiner verkehrstechnisch günstigen Lage im Süden der Metropolregion Nürnberg an der Verbindungsachse zwischen Nürnberg und Augsburg.

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 121.79 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 24247010 - 91785 Pleinfeld

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24, 91781 Weißenburg in Bayern
Tel.: +49 9141 - 92 20 98 0
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com