

Georgensgmünd

# Sanierungsbedürftiges Familienhaus im Herzen von Georgensgmünd – mit großem Garten und viel Potenzial

???????? ??: 25431028



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

???? ??: 475.000 EUR • ??: ca. 221,27 m<sup>2</sup> • ??: 10 • ??: 798 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ??? ??????

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25431028                                             |
| ???????????        | ca. 221,27 m <sup>2</sup>                            |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                  |
| ?????????          | 10                                                   |
| ?????????          | 3                                                    |
| ????? ???????????? | 1959                                                 |
| ????? ???????????? | 1 x ???????????<br>????? ????????????,<br>1 x ?????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 475.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ???????????<br>???????????????                                                        |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????             | 2022                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 89 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????                                   |

??????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

|                   |             |                   |                |
|-------------------|-------------|-------------------|----------------|
| ???? ???????????  | ??????????? | ????????????????? | BEDARF         |
| ?????????????     | 30.05.2035  | ???????????       |                |
| ????????????????? |             | ??????? ???????   | 245.50 kWh/m²a |
| ??????? ???       |             | ???????????       |                |
| ???? ???????????  | ??????      | ???????????       | G              |
|                   |             | ???????????????   |                |
|                   |             | ?????????? ?? ??  | 1959           |
|                   |             | ?????????????     |                |
|                   |             | ????????????????? |                |

??????? ???????? : 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



??????? ???????? : 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



??????? ???????? : 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



???????? ?????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ???????



??????? ???????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



???????? ??: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ???????



??????? ???????? : 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



???????? ?????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ???????



??????? ???????? : 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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)

??????? ???????? : 25431028 - 91166 Georgensgmünd

?? ????????



## 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)



??????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## ??? ?????? ??????????

Dieses großzügige Familienhaus im Herzen von Georgensgmünd bietet mit ca. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche, rund 89 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Grundstück von ca. 798 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnräume. Dank der flexiblen Aufteilung besteht zudem die Möglichkeit, das Objekt als Zweifamilienhaus bzw. sogar als Dreiparteienhaus zu nutzen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung.

Bereits umgesetzt wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen: Eine neue Pelletheizung (2022) sorgt für effiziente Wärme, unterstützt durch eine Solarthermie (14m<sup>2</sup>). Zudem wurden die Haustüre erneuert und ein Teil der Bodenbeläge modernisiert. Die Fenster im Dachgeschoss sind bis auf 4 alle Kunststofffenster und dreifachverglast. Im Keller wurden die Fenster 2018 gewechselt (zweifachverglast).

Trotz dieser Investitionen besteht weiterer Sanierungsbedarf, der neuen Eigentümern die Chance eröffnet, die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Erneuerungs- bzw. Überarbeitungsbedarf besteht insbesondere beim Dach, der Elektrik, teilweise bei den Fenstern sowie an der Fassade. Auch die Terrasse und der vorhandene Pool sollten bei Bedarf modernisiert werden.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder Freizeitgestaltung. So können Sie ein echtes Familienidyll erschaffen, das Tradition mit modernen Wohnansprüchen verbindet.

Sie wünschen eine Besichtigung? Bitte rufen Sie uns jederzeit an, um einen Termin vor Ort zu vereinbaren.

??????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

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

??????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

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.

???????? ?????: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

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

---

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