

Haundorf / Gräfensteinberg

# Tágas, kétlakásos ház kerttel a frank tóvidéken

VP azonosító: 25208730



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

**VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 725 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Áttekintés

VP azonosító	25208730	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 149 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	6	Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Hálósobák	4	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1970		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



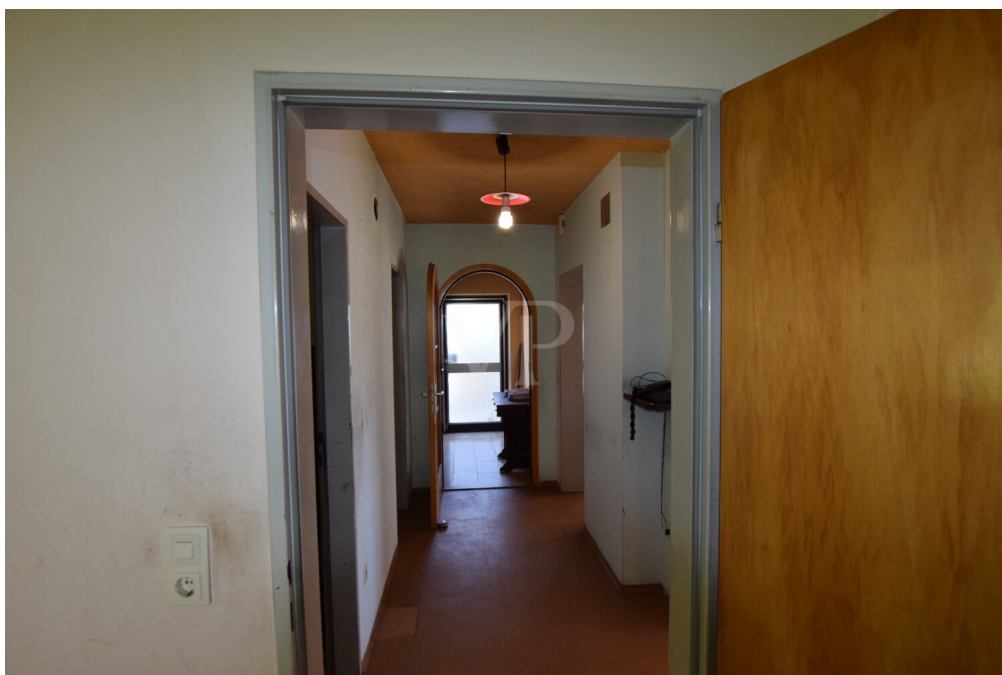
VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Az ingatlan



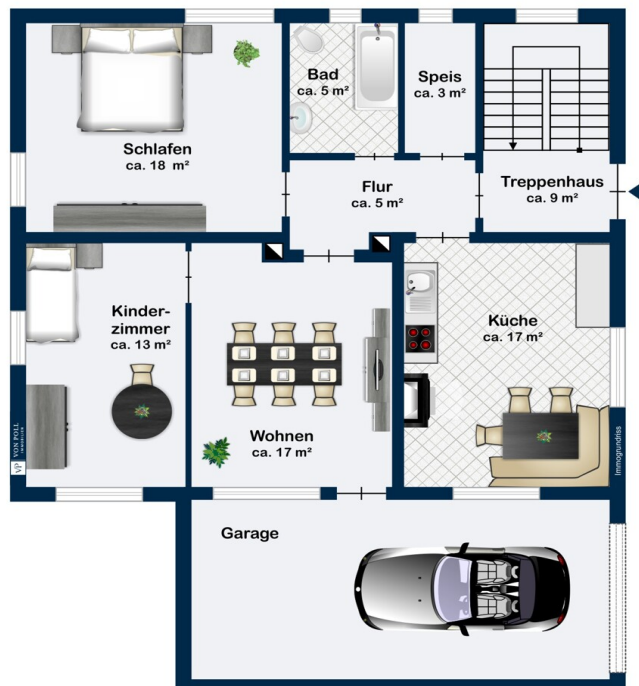
VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

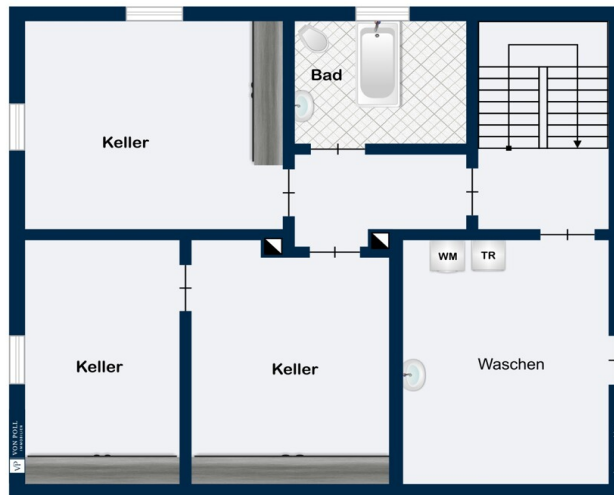
## Az ingatlan

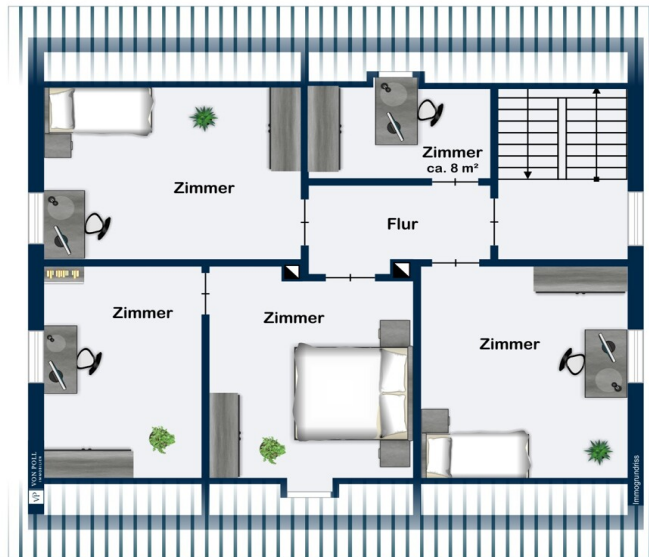


VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Az első benyomás

Ez az 1970-ben épült kétlakásos ház masszív szerkezetével, körülbelül 149 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterével és körülbelül 725 m<sup>2</sup>-es telekméretével lenyugózo. Összesen hat szobájával, köztük négy háló- és két természetes megvilágítású fürdoszobával, az ingatlan sokféle felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó közös otthonról, két generáció számára, részleges bérbeadásról, vagy akár nyaralóapartmanként egy idilli helyen a frank-tóvidéken. A ház felújításra szorul, és lehetőséget kínál arra, hogy saját lakhatási elképzeléseit az Ön egyéni preferenciái szerint valósítsa meg. A berendezési tárgyak és berendezések megfelelnek a stabil életszínvonalnak, különös tekintettel a funkcionalitásra és a helyiségek elrendezésére. A házba belépve a különálló, természetes koburkolatú lépcső azonnal magára vonzza a tekintetet. Innen juthat be a két független apartmanba: A földszinten egy arányos, háromszobás apartman található, természetes megvilágítású fürdoszobával, konyhával és egy tágas erkélyre való kijáráttal. A fürdoszobában fatüzelésű kályha található, amely vissza is kapcsolható. Különlegesség: Közvetlenül az erkélyről nyílik a szépen parkosított kert, melyet saját kút és természetes forrás tesz még teljesebbé. A kertre és a közeli templomtoronyra nyíló kilátás kellemes lakókörnyezetet teremt, és csábít időzésre. A legfelső emeleten található egy másik, önálló, 3 szobás lakás is. Itt is minden szoba világos, így nyitott és barátságos lakókörnyezetet biztosít. Az elrendezés funkcionális, és bőséges helyet kínál kis családok, párok vagy akár egy dolgozószoba számára is. Az érett és bekerített kert számos tereprendezési lehetőséget kínál. Igazi fénypont a kertben található forrás és kút, amelyek száraz napokon is friss vizet biztosítanak. A ház teljes pincével rendelkezik, tágas pincével, külön mosókonyhával és muhelyszere területtel – ideális hobbi felhasználóknak és tárolásra. A nagyméretű, extra hosszú garázs tökéletes nagy járművek számára, és a házhoz csatlakozik. Az ingatlan olajtüzelésű központi futási rendszer futi, és fatüzelésű futási rendszer is rendelkezésre áll. Ez a futási koncepció rugalmasságot és függetlenséget biztosít.

Egy jól bevált lakóövezetben fog élni a frank tóvidéken, barátságos szomszédok között. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy egy kiváló helyen található, potenciális és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkező otthont vásároljon. Örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk személyes megtekintést – tapasztalja meg személyesen az ingatlan egyedülálló elonyeit.

**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## További információ / adatok

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 vorgemerkte 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.

**VP azonosító: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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