

**Georgensgmünd**

# Felújításra szoruló családi ház Georgensgmünd szívében – nagy kerttel és rengeteg lehetőséggel

**VP azonosító: 25431028**



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

**VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 221,27 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 798 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

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

VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Áttekintés

VP azonosító	25431028	Vételár	425.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 221,27 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1959		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2022
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 89 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.05.2035	Teljes energiaigény	245.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959

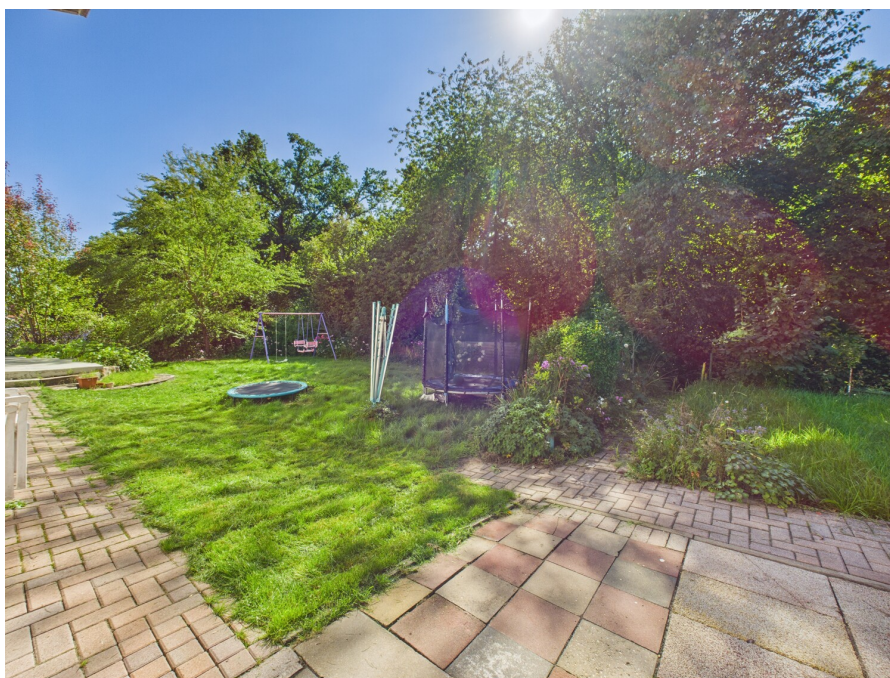
VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



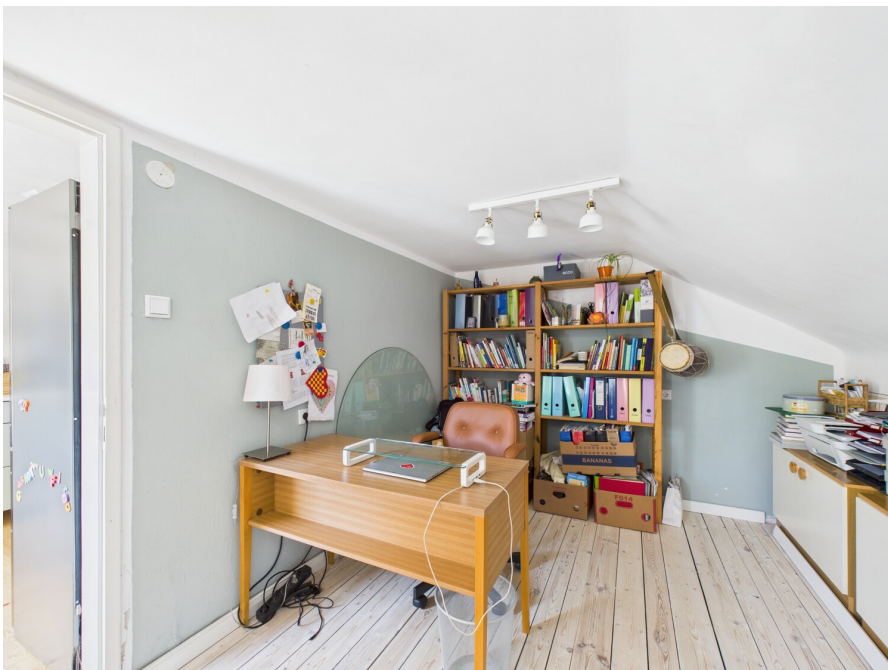
VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



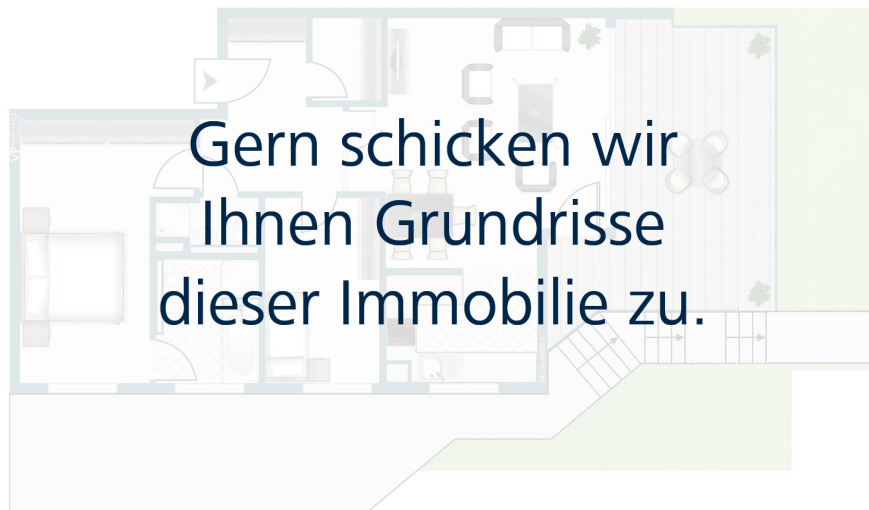
VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



[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)

VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Az ingatlan



# 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)

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Az első benyomás

Ez a tágas családi ház Georgensgmünd szívében körülbelül 221 m<sup>2</sup> lakóteret, körülbelül 89 m<sup>2</sup> hasznos területet és körülbelül 798 m<sup>2</sup>-es telket kínál, amely bőséges teret biztosít az egyéni lakhatási álmok megvalósításához. A rugalmas elrendezésnek köszönhetően az ingatlan két- vagy akár háromlakásos lakásként is használható – ideális többgenerációs együttélésre vagy részleges bérbeadásra. Jelentős korszerűsítési intézkedéseket már végrehajtottak: Egy új pelletfűtési rendszer (telepítve 2022-ben) hatékony fűtést biztosít, amelyet egy 14 m<sup>2</sup>-es napelemez rendszer egészít ki. A bejárati ajtót is kicserélték, és a padlóburkolat egy részét is modernizálták. A legfelső emeleten négy kivételével minden ablak tripla üvegezésű PVC. A pince ablakait 2018-ban dupla üvegezésű egységekre cserélték. Ezen beruházások ellenére további felújításokra van szükség, amelyek lehetőséget adnak az új tulajdonosoknak, hogy saját igényeik szerint alakítsák ki az ingatlant. Különösen a tető, az elektromos rendszer, néhány ablak és a homlokzat szorul felújításra vagy korszerűsítésre. A terasz és a meglévő medence is profitálhat a korszerűsítésből. A tágas birtok rengeteg helyet kínál gyerekeknek, kertészkedés szerelmeseinek vagy szabadidős tevékenységeknek. Így igazi családi menedéket teremthet, amely ötvözi a hagyományt a modern életstílussal. Szeretne időpontot egyeztetni a megtekintésre? Kérjük, hívjon minket bármikor időpontfoglalásért.

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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