

Haundorf / Gräfensteinberg

Spaziosa casa bifamiliare con giardino nella regione dei laghi della Franconia

Codice oggetto: 25208730



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 725 m²

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208730	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 80 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1970		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2035	Consumo energetico	231.70 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



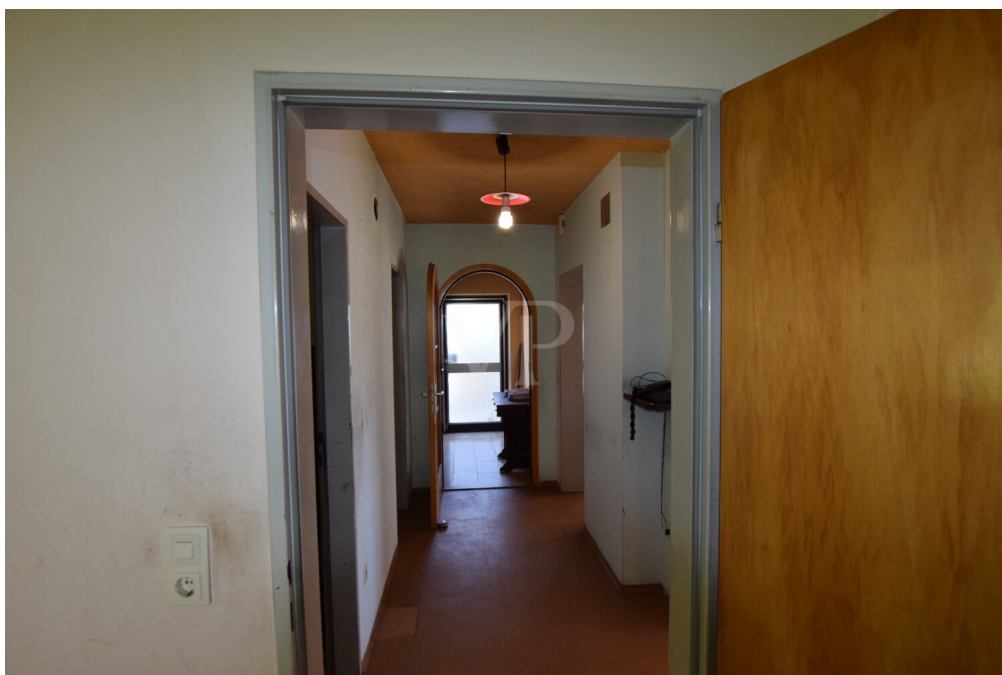
Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



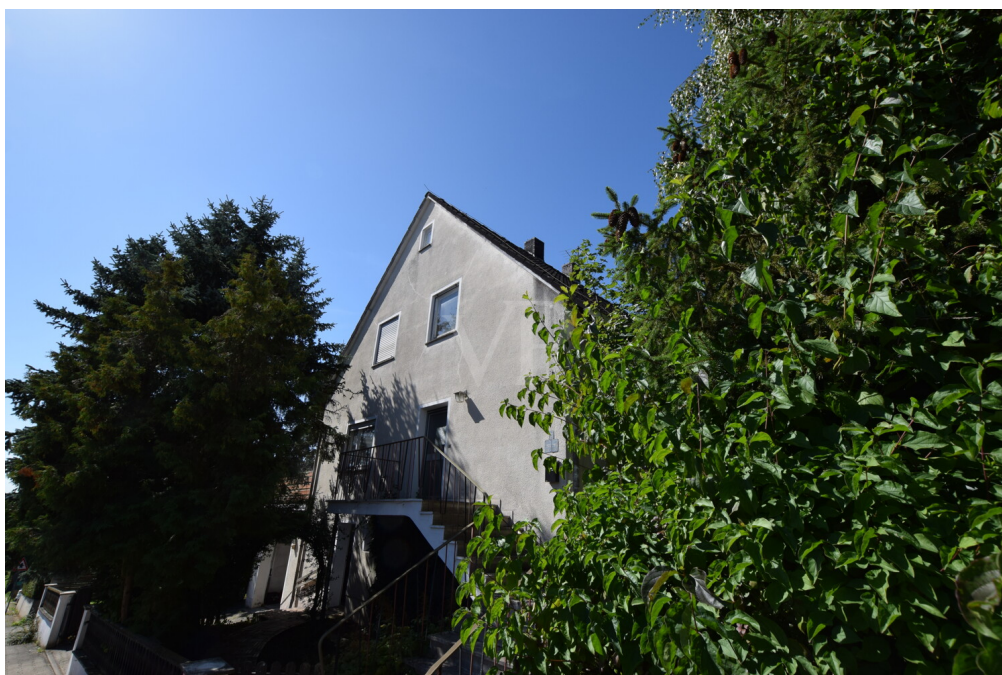
Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

La proprietà



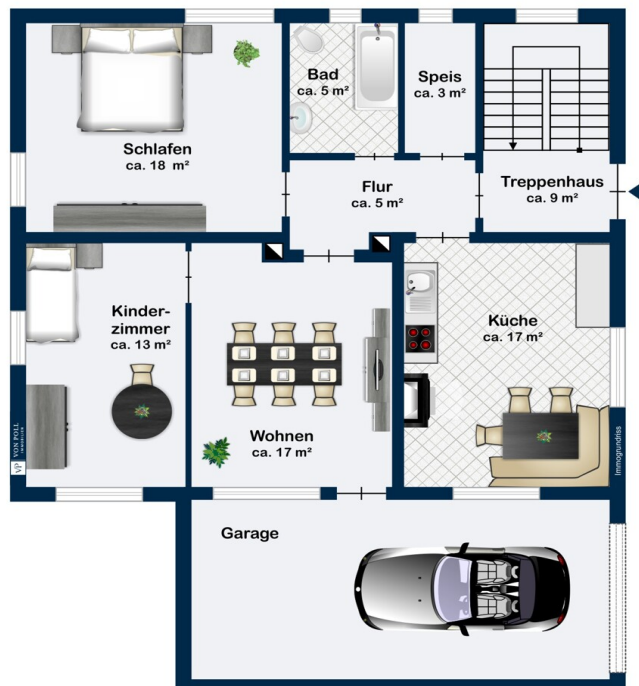
Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

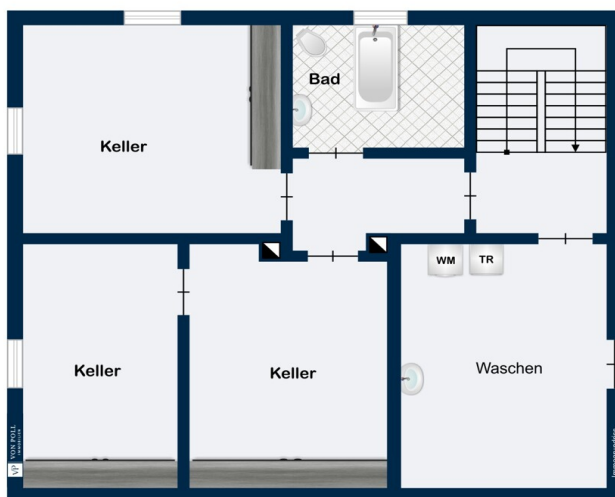
La proprietà

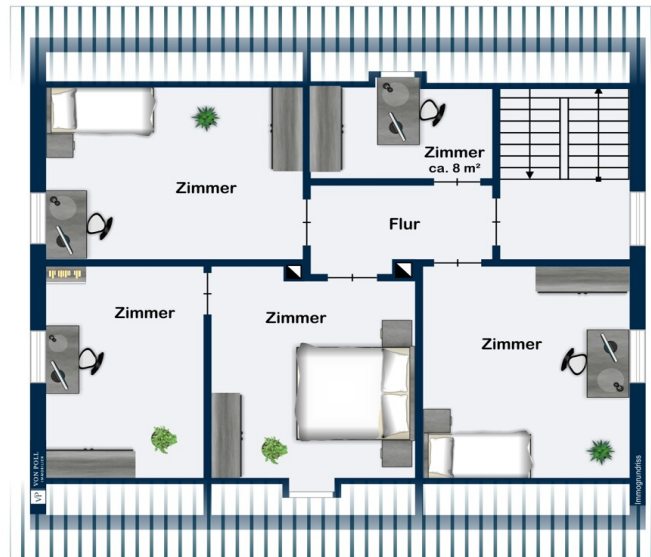


Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1970, colpisce per la sua solida costruzione, l'ampia superficie abitabile di circa 149 m² e un terreno di circa 725 m². Con un totale di sei locali, di cui quattro camere da letto e due bagni con luce naturale, la proprietà offre una varietà di utilizzi: come casa condivisa, per due generazioni, per affitto parziale o forse anche come appartamento per le vacanze in una posizione idilliaca nella regione dei laghi della Franconia. La casa necessita di ristrutturazione e offre l'opportunità di realizzare i propri progetti abitativi in base alle proprie preferenze individuali. Gli impianti e gli accessori soddisfano un solido standard abitativo, con particolare attenzione alla funzionalità e alla distribuzione degli spazi. Entrando in casa, la scala separata con pavimento in pietra naturale cattura immediatamente l'attenzione. Da lì si accede ai due appartamenti indipendenti: al piano terra si trova un trilocale ben proporzionato con bagno con luce naturale, cucina e accesso a un ampio balcone. Il bagno è dotato di una stufa a legna, che può anche essere rimessa in funzione. Il punto forte: direttamente dal balcone si accede al giardino curato nei minimi dettagli, impreziosito da un pozzo privato e da una sorgente naturale. La vista sul giardino e sul vicino campanile della chiesa crea un'atmosfera piacevole e invita a soffermarsi. All'ultimo piano si trova un altro appartamento indipendente di tre locali. Anche qui, tutti gli ambienti sono inondati di luce, garantendo un ambiente abitativo aperto e accogliente. La disposizione è funzionale e offre ampio spazio per piccole famiglie, coppie o un ufficio. Il giardino maturo e recintato offre numerose possibilità di progettazione. Un vero punto forte sono la sorgente e il pozzo in giardino, che forniscono acqua fresca anche nelle giornate secche. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre una spaziosa cantina con lavanderia separata e una zona simile a un'officina, ideale per gli amanti del fai da te e come ripostiglio. Il garage di grandi dimensioni e molto lungo è perfetto per veicoli di grandi dimensioni ed è collegato alla casa. La proprietà è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, ma è

anche possibile utilizzare un impianto di riscaldamento a legna. Questo concetto di riscaldamento garantisce flessibilità e indipendenza. Vivrai in una consolidata zona residenziale nel Distretto dei Laghi della Franconia, con vicini amichevoli. Approfitta di questa opportunità per acquistare una casa con potenziale e diverse possibilità di utilizzo in una posizione privilegiata. Saremo lieti di fornirti ulteriori informazioni o di organizzare una visita personalizzata: scopri di persona i vantaggi unici di questa proprietà.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.70 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com