

**Georgensgmünd**

# Casa unifamiliare da ristrutturare nel cuore di Georgensgmünd, con ampio giardino e molto potenziale

**Codice oggetto: 25431028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221,27 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 798 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

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

Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431028	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 221,27 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1959	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie lorda	ca. 89 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.05.2035	Consumo energetico	245.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

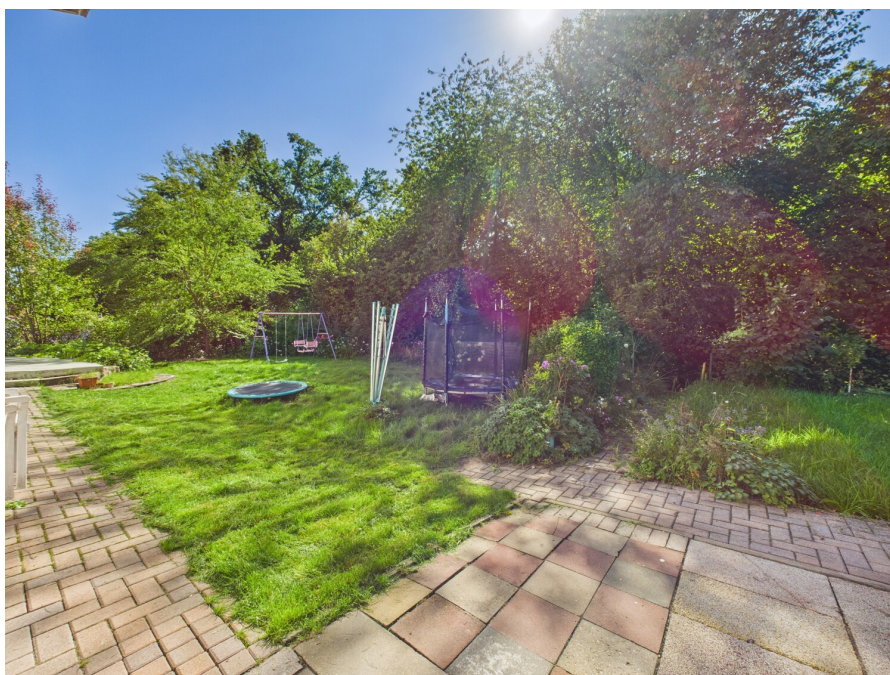
Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



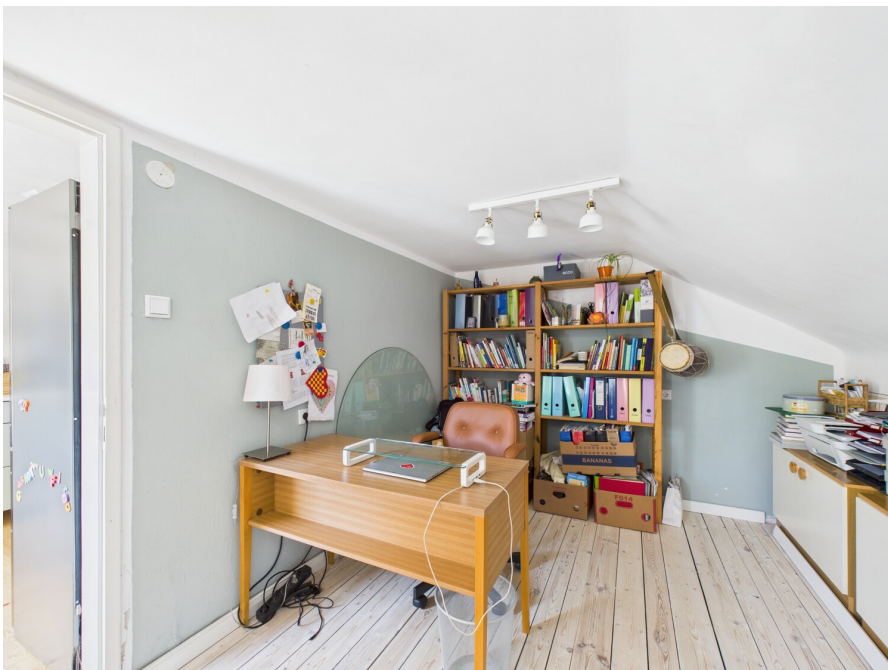
Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



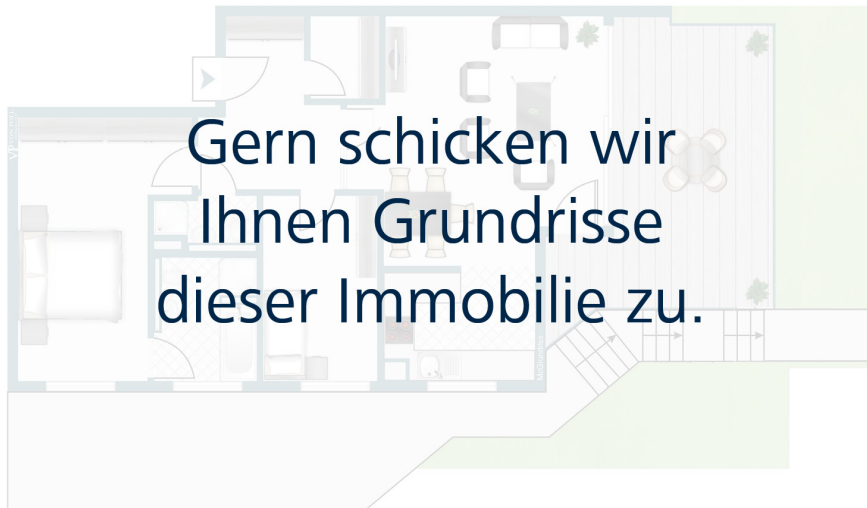
Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



[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)

Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

## La proprietà



# 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)



**Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa unifamiliare nel cuore di Georgensgmünd offre circa 221 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, circa 89 m<sup>2</sup> di superficie utile e un terreno di circa 798 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per i propri sogni abitativi. Grazie alla disposizione flessibile, l'immobile può essere utilizzato anche come bifamiliare o addirittura come trifamiliare, ideale per una convivenza multigenerazionale o per l'affitto parziale. Sono già stati implementati importanti interventi di ammodernamento: un nuovo impianto di riscaldamento a pellet (installato nel 2022) fornisce un calore efficiente, integrato da un impianto solare termico di 14 m<sup>2</sup>. Anche la porta d'ingresso è stata sostituita e alcuni pavimenti sono stati modernizzati. Tutte le finestre dell'ultimo piano, tranne quattro, sono in PVC con tripli vetri. Le finestre del seminterrato sono state sostituite nel 2018 con doppi vetri. Nonostante questi investimenti, sono necessari ulteriori lavori di ristrutturazione, dando ai nuovi proprietari l'opportunità di personalizzare l'immobile in base alle proprie preferenze. In particolare, il tetto, l'impianto elettrico, alcune finestre e la facciata necessitano di ristrutturazione o ristrutturazione. Anche la terrazza e la piscina esistente potrebbero beneficiare di una modernizzazione. L'ampio terreno offre ampio spazio per i bambini, gli amanti del giardinaggio o per le attività ricreative. Questo permette di creare un vero e proprio rifugio per famiglie che fonde tradizione e moderni standard di vita. Desiderate fissare un appuntamento per una visita? Chiamateci in qualsiasi momento per fissare un appuntamento.

**Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25431028 - 91166 Georgensgmünd**

## Partner di contatto

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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