

Haundorf / Gräfensteinberg

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit eingewachsenem Garten im Fränkischen Seenland

*Número da propriedade: 25208730*



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

**PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 149 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 725 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208730	Preço de compra	249.000 EUR
Área	ca. 149 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	6		
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	18.08.2035	Procura final de energia	231.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



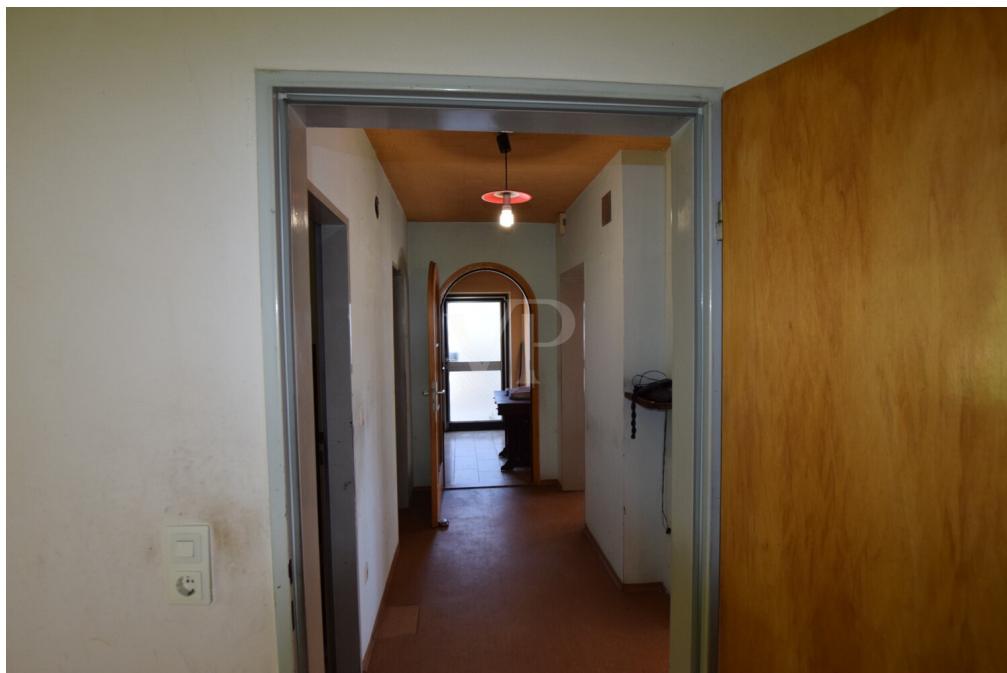
Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## O imóvel



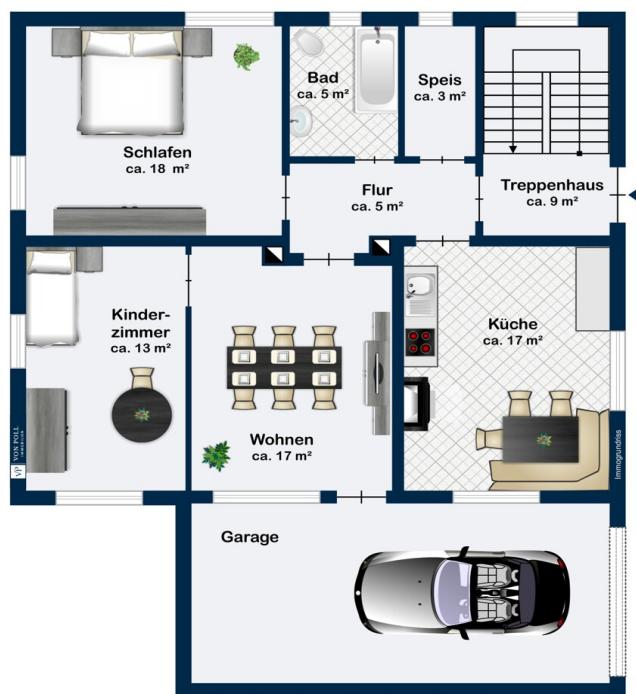
Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

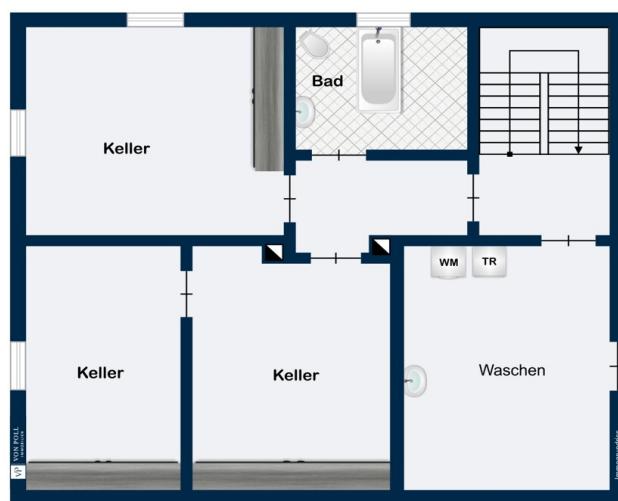
## O imóvel

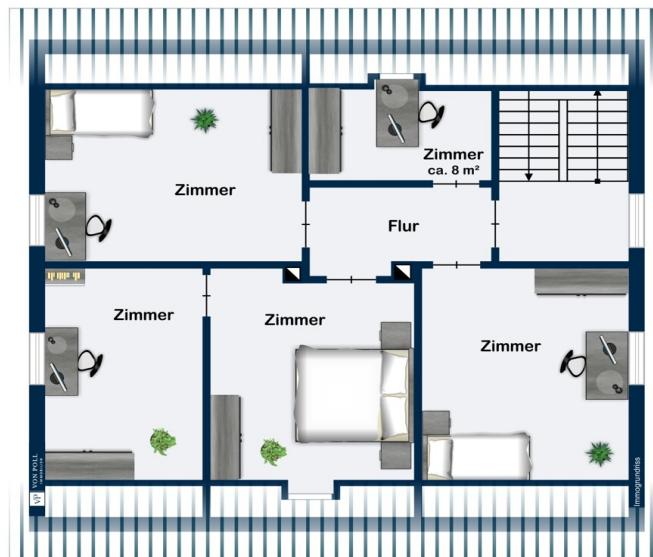


Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Uma primeira impressão

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch seine massive Bauweise, die großzügige Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 725 m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Tageslichtbadezimmer, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemeinsames Zuhause, für zwei Generationen, zur Teilvermietung oder vielleicht auch als Ferienwohnungen in idyllischer Lage im Fränkischen Seenland.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, eigene Wohnideen nach individuellen Vorstellungen umzusetzen. Die Ausstattung entspricht einem soliden Wohnstandard, wobei vorrangig Wert auf Funktion und Raumaufteilung gelegt wurde.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt das separate Treppenhaus mit Natursteinboden ins Auge.

Von dort gelangen Sie zu den zwei unabhängigen Wohnungen:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbadezimmer, Küche und Zugang zum großzügigen Balkon.

Im Badezimmer befindet sich ein Holzofen, welcher ebenfalls wieder in Betrieb genommen werden kann.

Der besondere Clou: Direkt vom Balkon gelangen Sie in den liebevoll eingewachsenen Garten, welcher durch einen eigenen Brunnen und eine natürliche Quelle bereichert wird. Der Blick auf den Garten und den nahegelegenen Kirchturm schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung. Auch hier sind alle Zimmer lichtdurchflutet, was für ein offenes und freundliches Wohnambiente sorgt. Die Raumauflteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für kleine Familien, Paare oder einen Homeoffice-Bereich.

Das eingewachsene und eingezäunte Gartengrundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein absolutes Highlight sind die Quelle und der Brunnen im Garten, welche auch auch an trockenen Tagen für frisches Wasser sorgen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss einen geräumigen Keller mit separater Waschküche sowie einer werkstattähnlichen Fläche – ideal für

Hobbyhandwerker und zur Aufbewahrung. Die großzügige Garage mit Überlänge eignet sich perfekt für große Fahrzeuge und ist mit dem Haus verbunden.

Beheizt wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Öl und zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Holzheizung zu nutzen. Dieses Heizkonzept sorgt für Flexibilität und Unabhängigkeit.

Sie wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet im fränkischen Seenland mit freundlicher Nachbarschaft.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Eigenheim mit Potenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in bevorzugter Lage zu erwerben. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – erleben Sie die besonderen Vorzüge dieser Immobilie vor Ort.

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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