

Georgensgmünd

Teilmodernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Georgensgmünd mit großem Garten

Número da propriedade: 25431028



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 221,27 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 798 m²

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

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

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Numa vista geral

Número da propriedade	25431028
Área	ca. 221,27 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1959
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	385.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 89 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	30.05.2035
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	245.50 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



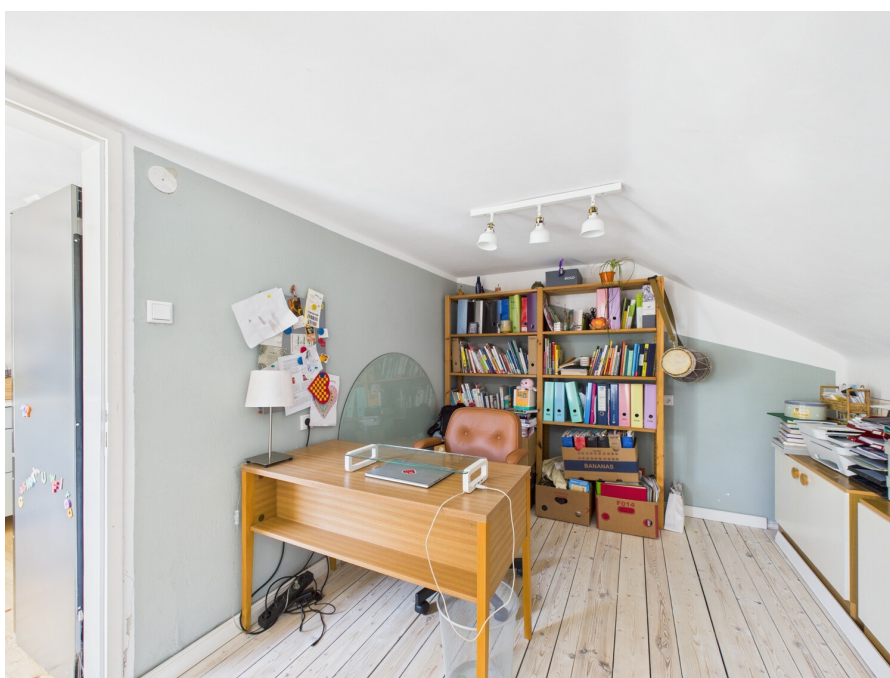
Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



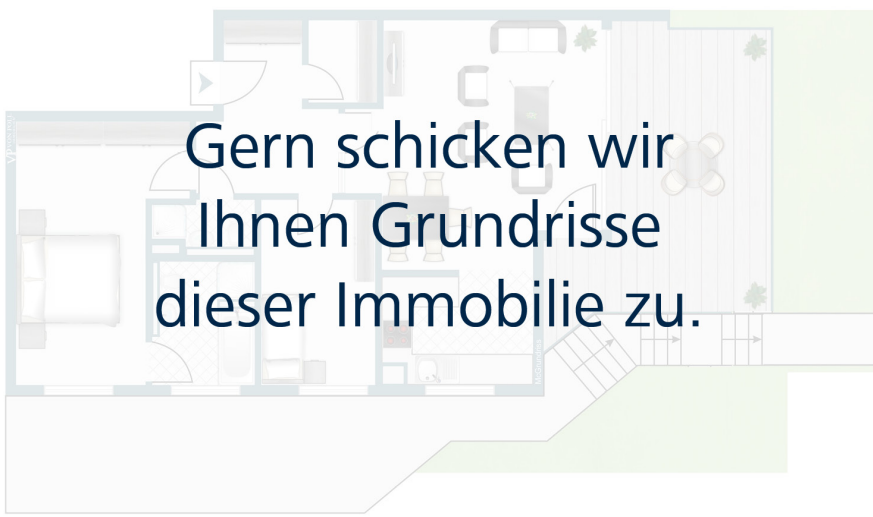
Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel

VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL
IMMOBILIEN

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 | www.von-poll.com/schwabach-roth

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Familienhaus im Herzen von Georgensgmünd bietet mit ca. 160 m² Wohnfläche, rund 89 m² Nutzfläche und einem Grundstück von ca. 798 m² viel Raum für individuelle Wohnräume. Dank der flexiblen Aufteilung haben Sie zusätzlich eine Einliegerwohnung mit ca. 60 m².

Bereits umgesetzt wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen: Eine neue Pelletheizung (2022) sorgt für effiziente Wärme, unterstützt durch eine Solarthermie (14m²). Zudem wurden die Haustüre erneuert und ein Teil der Bodenbeläge modernisiert. Die Fenster im Dachgeschoss sind bis auf 4 alle Kunststofffenster und dreifachverglast. Im Keller wurden die Fenster 2018 gewechselt (zweifachverglast).

Trotz dieser Investitionen besteht weiterer Sanierungsbedarf, der neuen Eigentümern die Chance eröffnet, die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Erneuerungs- bzw. Überarbeitungsbedarf besteht insbesondere beim Dach, Teilen der Elektrik, teilweise bei den Fenstern sowie an der Fassade. Auch die Terrasse und der vorhandene Pool sollten bei Bedarf modernisiert werden.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder Freizeitgestaltung. So können Sie ein echtes Familienidyll erschaffen, das Tradition mit modernen Wohnansprüchen verbindet.

Sie wünschen eine Besichtigung? Bitte rufen Sie uns jederzeit an, um einen Termin vor Ort zu vereinbaren.

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Detalhes do equipamento

Grundstücksgröße: ca. 798 m²

Massivbauweise

Haus in Hanglage gebaut

Einzelgarage

Großer Garten - zum Teil in Hanglage

Großzügige Freisitzflächen

Pelletheizung neu: 2022

Solarthermie 14m² auf dem Dach

Vollunterkellert

Kunststofffenster zum Teil 2-fach und auch 3-fach verglast

Individuelle Gestaltung möglich - Ausbaupotenzial vorhanden

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25431028 - 91166 Georgensgmünd

Pessoa de contacto

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

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

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

www.von-poll.com