

Haundorf / Gräfensteinberg

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten im Fränkischen Seenland

Property ID: 25208730



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 725 m²

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

At a glance

Property ID	25208730
Living Space	ca. 149 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.08.2035	Final Energy Demand	231.70 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



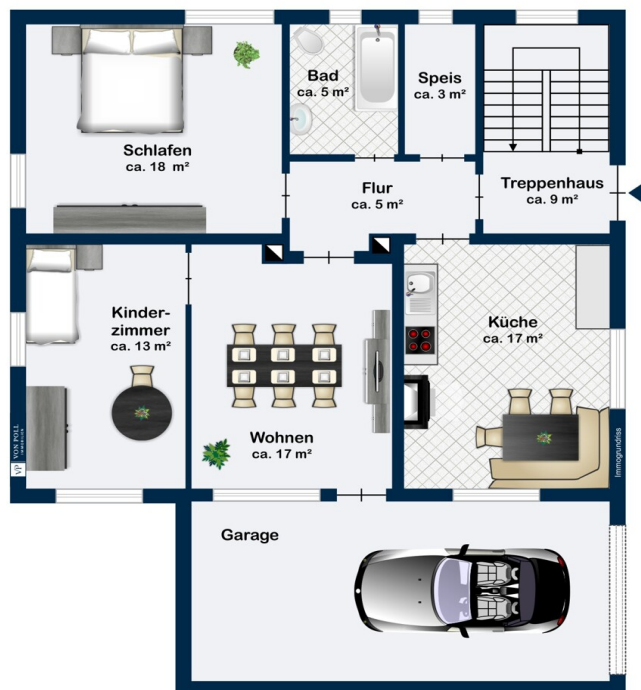
Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

The property



Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

A first impression

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch seine massive Bauweise, die großzügige Wohnfläche von ca. 149 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 725 m².

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 Raumaufteilung 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 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.

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Details of amenities

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.

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

All about the location

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.

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Other information

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.

Property ID: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com