Haundorf / Gräfensteinberg

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten im Fränkischen Seenland

Objektnummer: 25208730

KAUFPREIS: 310.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 149 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 725 m²

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25208730
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	310.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	231.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

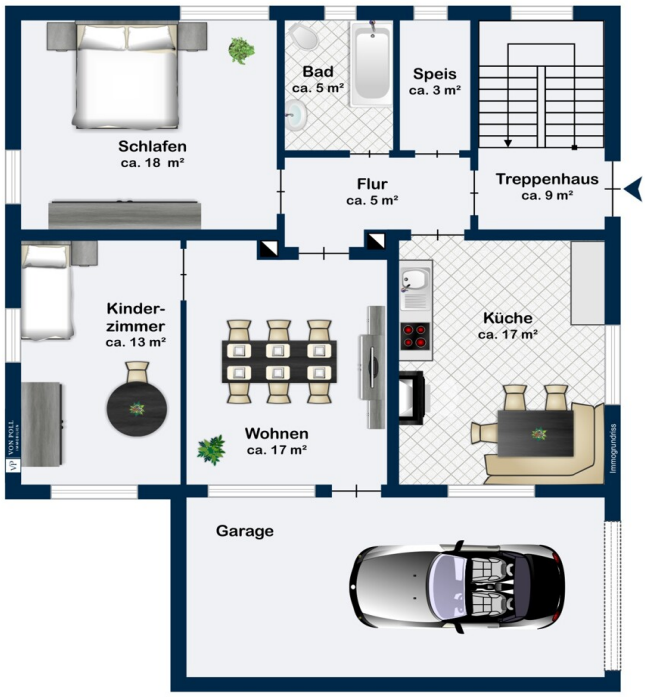
Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

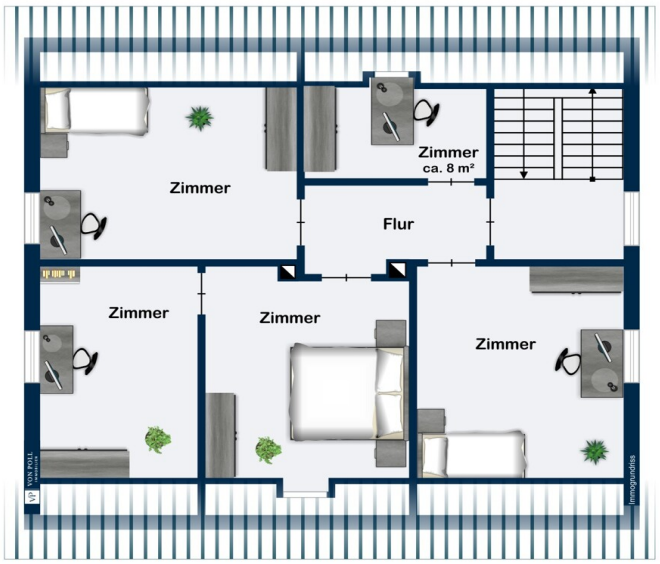
Die Immobilie

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Grundrisse



Keller
Bad
WM
TR
Keller
Keller
Waschen



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Ein erster Eindruck

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 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.

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25208730 - 91729 Haundorf / Gräfensteinberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com