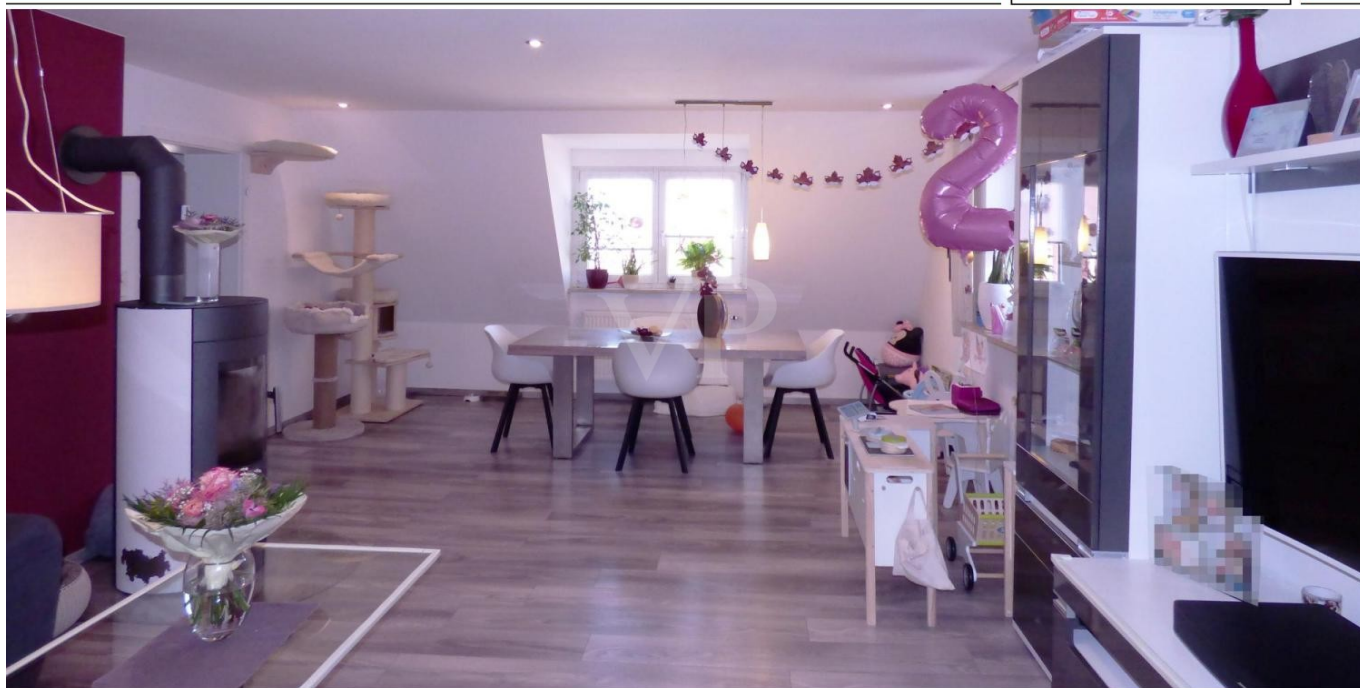


Pleinfeld

# Top gepflegtes Zweifamilienhaus zum Verlieben und Wohlfühlen

CODICE OGGETTO: 24247010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 501 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

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

CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24247010                             |
| Superficie netta    | ca. 223 m²                           |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1968                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 580.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.03.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico              | 121.79 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica | D                   |

CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld**

## Una prima impressione

Diese großzügige und gepflegte Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder zwei Generationen. Das Zweifamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und zeichnet sich durch einen modernen und hochwertigen Stil aus.

**CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld**

## Dettagli dei servizi

Das Haus wurde im Jahr 1968 erbaut und im Jahr 1996 umfassend modernisiert. In den folgenden Jahren wurden weitere Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, wie beispielsweise ein Anbau oder diverse Sanierungen. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, was sich in der sorgfältigen Pflege und den hochwertigen Materialien widerspiegelt.

Besonders hervorzuheben sind die Renovierungen und Sanierungen, die das Haus in einen modernen Zustand versetzt haben. Im Jahr 2000 wurde das gesamte Haus komplett aufgegraben, unterfangen, abgedichtet und Drainagen wurden installiert. 2007 wurde das Erdgeschoss mit neuen Fenstern, Türen, Heizkörpern, Elektrik und Böden neu saniert. 2015 erfolgte ein Anbau und eine umfassende Sanierung des Obergeschosses mit einem modernen Tageslichtbad. Im Jahr 2016 wurde im Erdgeschoss ein seniorengerechtes Bad mit Fußbodenheizung eingebaut und 2017 die Gartenanlage sowie der Gartenzaun erneuert. Ein Balkon am Anbau des Obergeschosses wurde 2020 hinzugefügt.

Die Immobilie wird von einer Zentralheizung beheizt und bietet damit in allen Räumen wohlige Wärme. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück, das genügend Raum für einen individuellen Garten bietet. Dank seiner Größe, Ausstattung und Lage eignet sich dieses Zweifamilienhaus ideal als Wohnmöglichkeit für eine große Familie oder als Investitionsobjekt zur Vermietung.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine solide und gepflegte Wohnlösung, die zahlreiche Möglichkeiten für eine vielseitige Nutzung bietet. Dank der umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen der letzten Jahre ist das Haus in einem ausgezeichneten Zustand und bereit, von neuen Bewohnern entdeckt zu werden.

**CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld**

## Tutto sulla posizione

Pleinfeld ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der staatliche anerkannte Erholungsort liegt am Großen Brombachsee und ist neben Gunzenhausen ein wichtiger touristischer Ort im Fränkischen Seenland sowie der größte Ort am Brombachsee. Pleinfeld gilt als das nördliche Tor zum Naturpark Altmühltal. Pleinfeld ist der viertgrößte Ort im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und profitiert von seiner verkehrstechnisch günstigen Lage im Süden der Metropolregion Nürnberg an der Verbindungsachse zwischen Nürnberg und Augsburg.

**CODICE OGGETTO: 24247010 - 91785 Pleinfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.79 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24247010 - 91785 Pleinfeld

## Partner di contatto

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

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24, 91781 Weißenburg in Bayern

Tel.: +49 9141 - 92 20 98 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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