Absberg

Barocke Perle am Brombachsee

Objektnummer: 25430018

KAUFPREIS: 450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175,96 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 859 m²

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

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

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25430018
Wohnfläche	ca. 175,96 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	27.02.2034
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	185.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Ein erster Eindruck

Das wunderschöne Stadthaus mitten in Absberg besticht in seiner Architektur mit seinem barocken Mansarddach. Das Haus erfuhr im letzten Jahrhundert verschiedene Nutzungen und wurde, nachdem es lange ein kleines Restaurant beherbergte, in den vergangenen Jahren in den Wohnbereichen mit viel Hingabe und Sachverstand aufwändig und hochwertig saniert. Man betritt das Gebäude im Erdgeschoss. Hier befinden sich der Flur mit Teppenhaus, die große Küche mit Edelstahl Gastro-Ausstattung und das große Wohn-Esszimmer mit imposantem Blick Richtung Brombachsee. Das Wohnzimmer verfügt über eine verglaste Veranda und davor eine große Südterrasse. Von hier haben Sie einen wunderschönen Blick über das Hanggrundstück und die Umgebung des Brombachsees. In einem angebauten Seitentrakt sind die zum ehemaligen Restaurantbetrieb gehörenden Sanitärbereiche untergebracht. Hier wäre eine Renovierung empfehlenswert. Im Obergeschoss befinden sich die drei behaglichen, sanierten Schlafzimmer und das große Tageslicht-Badezimmer. Im Zuge der 2022 erfolgten Sanierung wurden die Geschossdecke und die Außenwände energetisch gedämmt und eine Trittschallisolierung eingebracht. Alle Schlafräume verfügen über einen Echtschieferboden mit Fußbodenheizung. Die Immobilie wurde seit Abschluss der Sanierungsarbeiten in den Wohnbereichen (Wohn- und Schlafzimmer) im Jahr 2022 nahezu nicht bewohnt bzw. nur als privates Feriendomizil genutzt. Insofern kann man von diesem Bereich als neuwertig sprechen. Das Kellergeschoss bietet entsprechenden Stellraum, zwei Kühlkammern und den Zugang zum Garten und der unteren großen Terrasse. Im April 2024 wurde eine komplett neue, moderne Pelletheizung eingebaut und in Betrieb genommen. Auch eine mögliche Solar-Nachrüstung ist bereits mit berücksichtigt (Leitungen im Haus sind verlegt) und der neue Pufferspeicher entsprechend groß ausgelegt. Das gut 800 qm große Hanggrundstück bietet ausreichend Gelegenheit für kreative Gartengestaltung nach eigenen Vorstellungen. Vor dem Haus steht Ihnen ein eigener PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Alles zum Standort

Absberg ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und ein Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gunzenhausen. Die Gemeinde liegt im Norden des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen zentral inmitten des Fränkischen Seenlands auf einem Bergsporn oberhalb des Kleinen Brombachsees. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Igelsbachsee und der Große Brombachsee. Die nächsten Städte sind das fünf Kilometer entfernte Spalt und das neun Kilometer entfernte Gunzenhausen. Nördlich von Absberg liegt die Grenze zum benachbarten Landkreis Roth. Das Gelände ist hügelig und von Wiesen und Feldern geprägt. Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Quellen, darunter die des Igelsbachs. Höchste Erhebung der Gemeinde ist der Reckenberg, Namensgeber der Reckenberggruppe. Die Gemeinde liegt im Spalter Hügelland. Auf dem Gemeindegebiet befindet sich am Südufer des kleinen Brombachsees das Naturschutzgebiet Halbinsel im Kleinen Brombachsee. Nördlich von Absberg liegt das geschützte Gebiet Stauwurzel des Igelsbachsees. Auf der anderen Seeseite liegt das Naturschutzgebiet Sägmühle. Durch Absberg führen mehrere Kreisstraßen, die den Ort mit den umliegenden Orten sowie mit der Staatsstraße St 2222 und der Bundesstraße 466 verbinden. Zu touristischen Zwecken verkehrt in den Sommermonaten auf dem Großen Brombachsee die MS Brombachsee, ein Trimaran, der mit seiner Architektur und Konstruktion in Europa einmalig ist, zwischen den Anlegestellen Ramsberg, Absberg, Enderndorf, Allmannsdorf und Pleinfeld.

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25430018 - 91720 Absberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielistraße 4 Eichstätt
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com