

Pleinfeld

# Großzügiges Anwesen mit Wellnessbereich, personalwohnung und Haupthaus

CODE DU BIEN: 24247054



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

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.314 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24247054
Surface habitable	ca. 256 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1995

Prix d'achat	750.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	128.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.12.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld**

## Une première impression

Dieses besondere Anwesen bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit zum Erwerb eines großzügigen Grundstücks in nahezu Alleinlage. Die Gesamtfläche von ca. 3314 m<sup>2</sup> beherbergt zwei Häuser, die von einem parkähnlichen Garten umgeben sind. Das Objekt besticht durch seine gehobene Ausstattung und vermittelt pure Wohnqualität.

**CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld**

## Détails des commodités

Haus 1 wurde im Jahr 1995 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein innovatives Highlight ist das Schwimmbad, welches derzeit abgedeckt ist und als zusätzliche Nutzfläche dient. Die gesamte Technik des Pools, inklusive Gegenstromanlage, Enthärtungs- und Salzanlage sowie Solarunterstützung, befindet sich im Keller. Ebenfalls integriert ist eine Ölheizung. Der großzügige Wellnessbereich lädt zum Entspannen ein und ist mit einer Küche, einem Ruheraum, Dampfbad sowie einer Umkleide ausgestattet. Im Obergeschoss bietet eine gut geschnittene Wohnung mit großem Wohn-Ess-Schlafzimmer und einem Badezimmer individuellen Wohnkomfort. Haus 2 stammt aus dem Jahr 1945 und wurde 1995 mit einem Anwesen erweitert und saniert. Es verfügt über eine Öl-Heizung und einen behaglichen Kamin im Wohnzimmer. Der lichtdurchflutete Anbau bietet ein großes Tageslichtbad im Erdgeschoss und einen Wintergarten. Das Wohn-Esszimmer ist mit einer Bar ausgestattet und ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine einladende Küche und ein Schlafzimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit zwei Ankleiden, ein Duschbad sowie ein Kinderzimmer oder Büro mit Zugang zu einem Balkon. Beide Häuser sind voll unterkellert, was zusätzliche Nutzfläche bietet.

Das Landgut enthält neben den Wohngebäuden auch fünf Autogaragen sowie eine Großgarage, die ideal für ein Wohnmobil genutzt werden kann. Die Immobilie ist vollständig eingezäunt, was ein Plus an Privatsphäre und Sicherheit garantiert. Die kleine bestehende Personalwohnung ist momentan bis zum 31.08.2024 vermietet.

Die Ausstattung dieser Immobilie erfüllt hohe Ansprüche: hochwertige Bodenbeläge, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Platz sowohl im Innen- als auch im Außenbereich machen dieses Anwesen zu einem Vorteil für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der sofortigen Verfügbarkeit und der vielseitigen Ausstattungsmerkmale bietet sich hier eine hervorragende Gelegenheit für Kaufinteressenten, die Wert auf Qualität und Exklusivität legen.

Zögern Sie nicht, dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich zu besichtigen und sich ein eigenes Bild von den Vorzügen und der Weitläufigkeit dieser Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 128.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

CODE DU BIEN: 24247054 - 91785 Pleinfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg en Bavière

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)