

Haundorf

# Wunderschöne Terrassen-Souterrainwohnung

????????? ??????????: 24247025



???? ??????: 68.000 EUR • ??????????: ca. 26,5 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24247025	????? ???????	68.000 EUR
????????????	ca. 26,5 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
???????????? ???	1		
????????		????????	??????
????????	1	????????????	
????? ?????????????	1988		
????? ?????????????	1 x ????????????? ????? ?????????????	???????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	56.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.01.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1988

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

?? ?????????



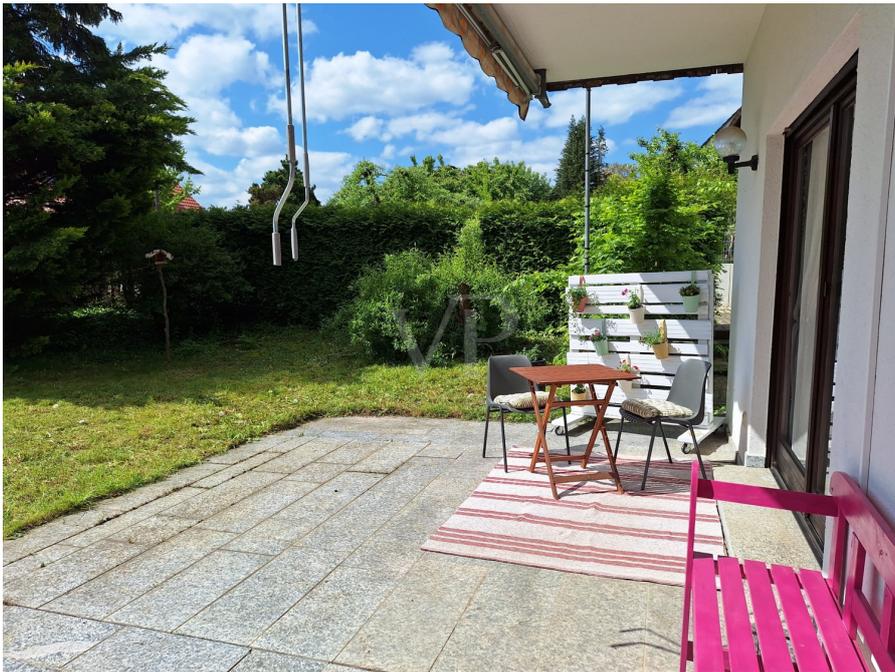
???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

?? ?????????



???????? ??: 24247025 - 91729 Haundorf

?? ????????



???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

??? ?????? ???????????

Die angebotene Immobilie ist eine gemütliche Souterrain-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 26.5 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Singles oder als Ferienwohnung eignet. Das Gebäude wurde im Jahr 1988 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über ein helles Zimmer, das als Schlaf- und Wohnbereich genutzt werden kann, sowie ein Badezimmer.

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

????????????????? ??? ??????????

Besonders hervorzuheben ist der Zugang zu einem eigenen Balkon, der als zusätzlicher Außenbereich dient und für Entspannung im Freien sorgt. Die Wohnung wurde voll möbliert übergeben, sodass Sie direkt einziehen oder vermieten können.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal einzustufen, was sie zu einer kostengünstigen Investitionsmöglichkeit macht. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist gut durchdacht und bietet genügend Platz für die grundlegenden Wohnbedürfnisse. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die Wohnung als Kapitalanlage zu nutzen, da sie sich sowohl langfristig vermieten als auch kurzfristig als Ferienunterkunft anbieten lässt.

Ein besonderes Highlight ist das Sondereigentum an einem Garten und einem Stellplatz, die zu der Wohnung gehören und für zusätzlichen Komfort und Erholung im Freien sorgen.

Insgesamt eignet sich die Terrassenwohnung ideal für Investoren, die eine solide Anlage mit Potenzial zur Wertsteigerung suchen. Mit ihrer praktischen Aufteilung, guter Ausstattung und attraktiven Lage ist diese Immobilie eine lohnende Investitionsmöglichkeit.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

??? ??? ??? ????????????

Gräfensteinberg ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Haundorf im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern). Das Pfarrdorf liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 508 m ü. NHN.[2] Bis zur Gebietsreform in Bayern, die am 1. Juli 1972 in Kraft trat, war Gräfensteinberg zusammen mit Brand, Brombach, Geiselsberg, Geislohe und Röthenhof eine selbständige Gemeinde. Im Fränkischen Seenland gelegen, ist der Ort seit 1997 mit seinen ehemaligen Gemeindeteilen ein staatlich anerkannter Erholungsort.

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 56.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24247025 - 91729 Haundorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ????????

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)