Absberg

Barocke Perle am Brombachsee

CODICE OGGETTO: 25430018

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 175,96 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 859 m^2

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

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

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25430018
Superficie netta	ca. 175,96 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pellet
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.02.2034
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	185.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25430018 - 91720 Absberg

Partner di contatto

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

Dipl.-Ing. Peter Thomas

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com