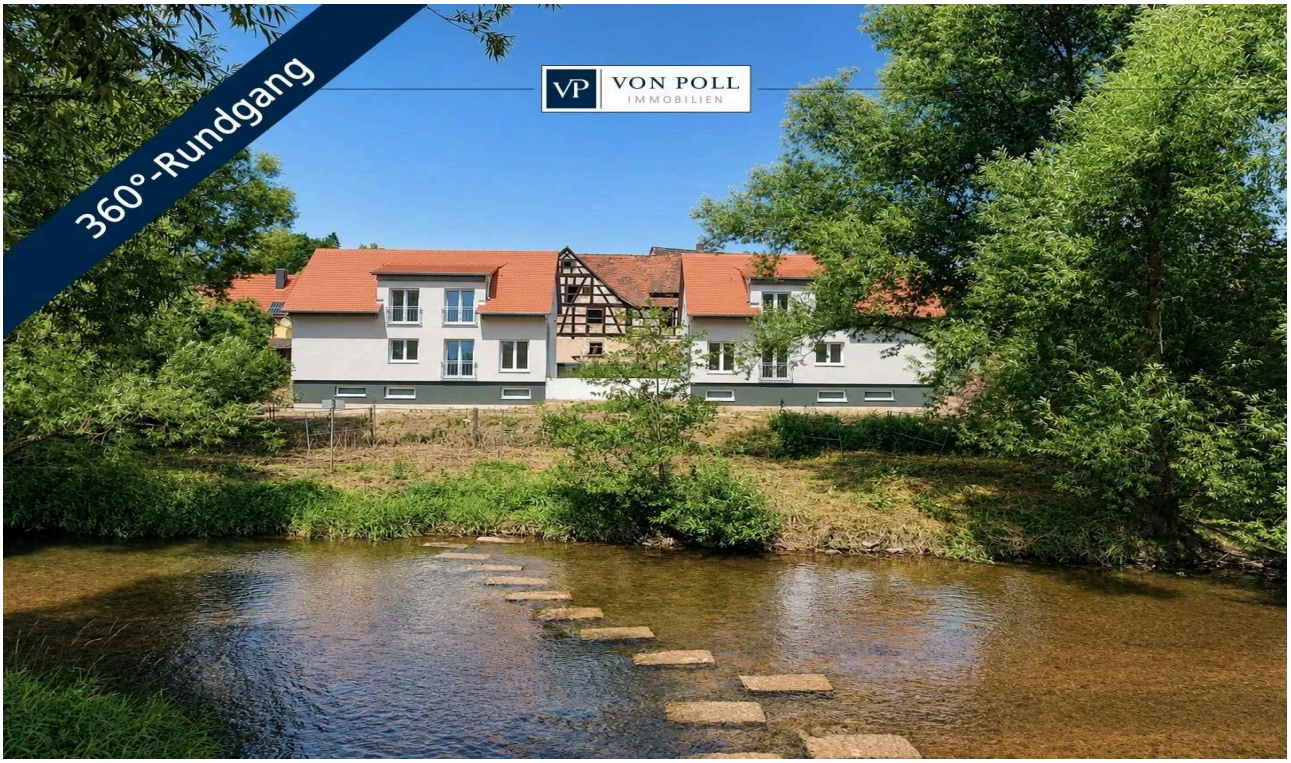
Georgensgmünd

Wohnen am Fluss: Modernes Neubau-Massivhaus in begehrter Uferlage mit Panoramablick

Objektnummer: 26021027



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Auf einen Blick

Objektnummer	26021027
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

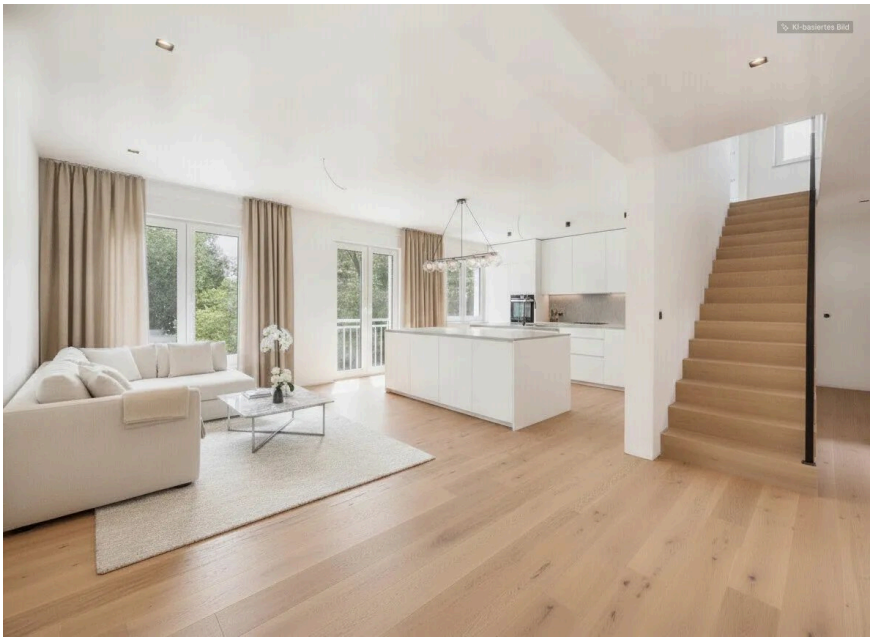
Auf einen Blick: Energiedaten

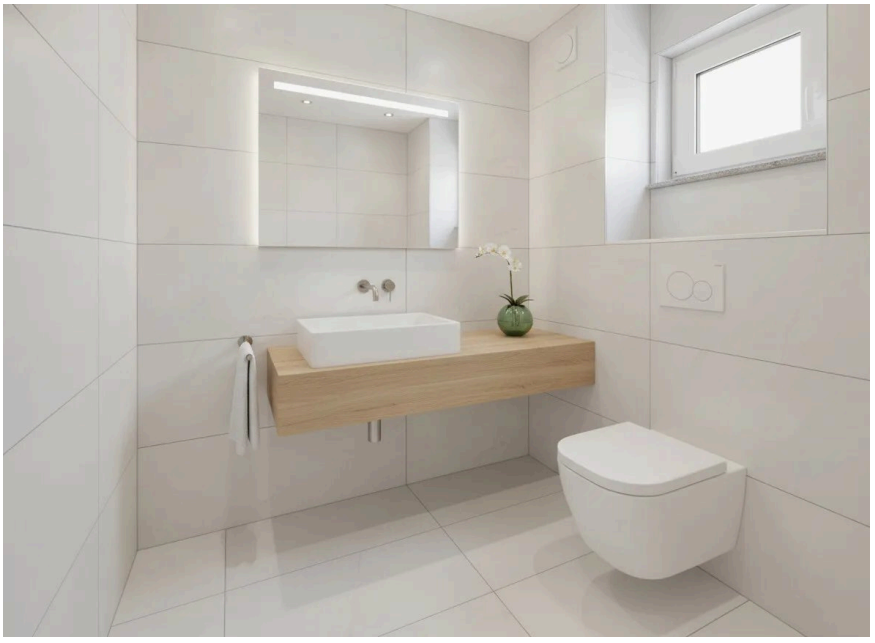
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	30.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie

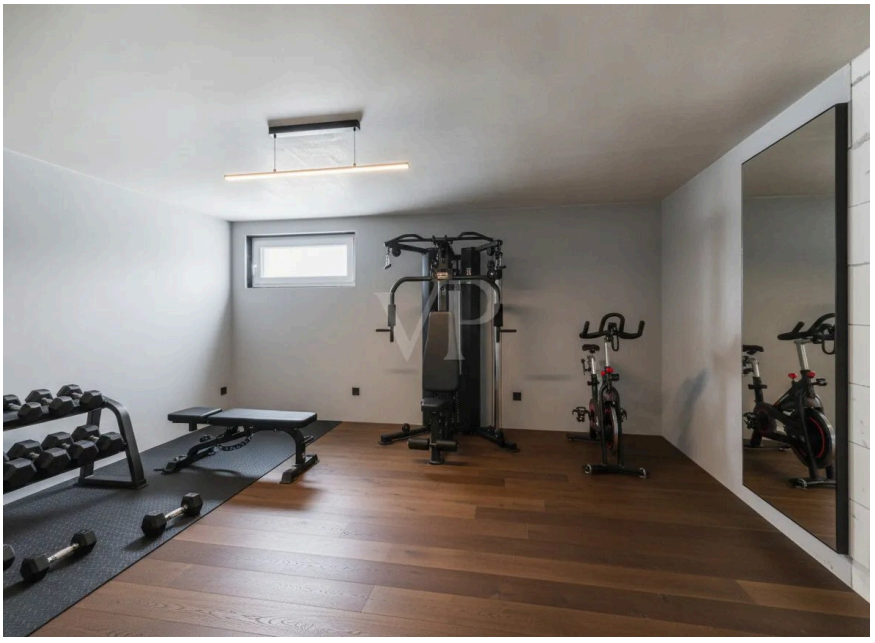




Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie

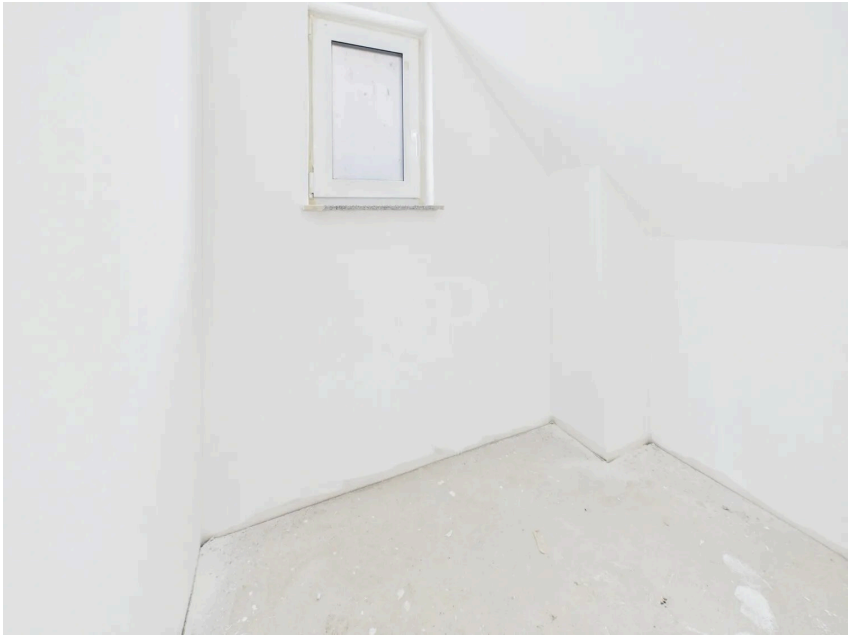




Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Die Immobilie





Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Neubau-Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und einer attraktiven Lage. Das massiv errichtete Haus befindet sich derzeit in der Fertigstellung und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr neues Zuhause noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Außenbereich. Ein besonderes Highlight ist der schöne Blick auf den Fluss, der für ein naturnahes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität sorgt. Zusätzlich entstehen neben dem Haus 2 großzügige Terrasse mit Flussblick, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Das Erdgeschoss verfügt neben dem großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich über ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Schlafzimmer eignet, sowie ein separates Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich 2 geräumige Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und ein praktischer Abstellraum. Der Vollkeller bietet mit mehreren Keller- und Technikräumen zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Da sich die Immobilie noch in der Bauphase befindet, können Sie Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärkeramik sowie weitere Ausstattungsdetails ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen auswählen. Bitte beachten Sie, dass die Ausstattungselemente nicht im Kaufpreis enthalten sind, sondern je nach Ihrer individuellen Auswahl nachträglich separat abgerechnet werden. So behalten Sie die volle Flexibilität – ob solide Standardausführung oder hochwertige Materialien und Sonderausstattungen. Für die Bemusterung stehen Ihnen vor Ort verschiedene Muster sowie ein umfangreicher Ausstattungskatalog zur Verfügung.

Die Einbauküche ist ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten. Auf Wunsch kann diese direkt über den Bauträger geplant und bezogen werden. Auch hier erfolgt die Abrechnung separat, um Ihnen eine ganz auf Ihre Wünsche abgestimmte Küchengestaltung zu ermöglichen.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe. Dreifach verglaste Fenster sowie die hochwertige Bauausführung sorgen für ein energieeffizientes und komfortables Wohnklima. Ein Außenstellplatz direkt am Haus ist ebenfalls vorhanden und im Angebot enthalten.

Zusätzlicher Hinweis: Direkt nebenan verkaufen wir ein bauähnliches Nachbarhaus mit 1 Terrasse.

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Ausstattung und Details

- Hochwertiger Massivneubau im Erstbezug kurz vor Fertigstellung
- Idyllische Lage mit traumhaftem Flussblick
- Individuelle Mitgestaltung von Böden, Fliesen und Sanitär
- Lichtdurchfluteter, offener Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Flexibles Arbeits- oder Gästezimmer sowie Gäste-WC im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit 2 geräumigen Schlafzimmern, Tageslichtbad und Abstellraum
- Vollunterkellert mit vielseitigem Stau- und Nutzraum
- 2 große Terrasse mit Flussblick
- Zukunftssichere Luft-/Wasser-Wärmepumpe und 3-fach-Verglasung
- Einbauküche optional direkt über den Bauträger planbar
- Eigener Außenstellplatz direkt am Haus im Preis enthalten

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in begehrter und ruhiger Naturlage direkt am Flussufer in Georgensgmünd. Das Wohnen unmittelbar am Wasser eröffnet ein exklusives Lebensgefühl: Der naturnahe Blick ins Grüne und das sanfte Rauschen des Wassers schaffen eine entspannende Rückzugsoase direkt vor der eigenen Haustür. Da das Areal im Bereich eines Wasserschutzgebiets liegt, profitieren Anwohner dauerhaft vom Erhalt dieser geschützten und unverfälschten Naturlandschaft.

Trotz der naturnahen Lage überzeugt der Standort mit einer hervorragenden Alltagstauglichkeit und kurzen Wegen. Die Nahversorgung im Ort ist ausgezeichnet: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter bekannte Supermärkte wie EDEKA, REWE, ALDI Süd und Netto, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und eine sehr gute medizinische Versorgung durch verschiedene Fachärzte direkt vor Ort.

Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot lässt keine Wünsche offen. Für die jüngsten Bewohner stehen vor Ort verschiedene Kindertagesstätten und Kinderkrippen bereit. Die Dr.-Mehler-Schule deckt die Grund- und Mittelschulbildung direkt in Georgensgmünd ab. Weiterführende Schulformen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den nahegelegenen Nachbarstädten Roth und Schwabach und sind sowohl mit dem Schulbus als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und sicher zu erreichen.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Lage ist die erstklassige Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Georgensgmünd ist in das VGN-Netz eingebunden und bietet mit den Regionalbahn-Linien direkte Verbindungen: Der Bahnhof Roth ist in nur etwa 6 Minuten, Schwabach in knapp 15 Minuten und der Hauptbahnhof Nürnberg in gut 25 Minuten bequem erreichbar. Pendler und Vielfahrer profitieren zudem von der schnellen Anbindung an die Bundesstraße B2, über die man die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen mit dem Pkw in etwa 30 bis 35 Minuten zügig erreicht.Die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten suchen ihresgleichen. Direkt hinter dem Haus, nur einen kurzen Weg über den Fluss, befindet sich ein schöner Spielplatz. Zudem laden Spazier- und Radwege entlang des Wassers zu Aktivitäten ein. Das nahegelegene Fränkische Seenland mit dem Rothsee und dem großen Brombachsee bietet darüber hinaus hervorragende Möglichkeiten zum Segeln, Schwimmen und Entspannen. Ein aktives Vereinsleben sowie vielseitige Sport- und Kulturangebote vor Ort runden das attraktive Gesamtpaket dieser Lage ideal ab.

Objektnummer: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Sonstige Angaben

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: 26021027 - 91166 Georgensgmünd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com