Pleinfeld / Mischelbach

Wohnen mit Stil und Lebensqualität – Traumhaftes Einfamilienhaus mit Gartenparadies in Pleinfeld

Objektnummer: 26247029



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218.98 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 1560 m^2

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

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

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26247029
Wohnfläche	ca. 218.98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	630.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	122.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 begeistert mit ca. 165 m² Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.560 m². Hier vereinen sich Wohnkomfort, Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Wohlfühlambiente.

Lichtdurchflutete Wohnräume, ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Kaminofen sowie eine moderne Einbauküche schaffen eine einladende Atmosphäre. Geschmackvolle Schlafräume, ein großzügiges Arbeitszimmer und weitere Zimmer im Dachgeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzliche Ausbaureserven im Dachgeschoss eröffnen weiteres Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnideen.

Ein besonderes Highlight ist das stilvolle Wellnessbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und großzügiger Walk-in-Dusche. Ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss ergänzt den Wohnkomfort.

Das Herzstück der Immobilie ist der traumhaft angelegte Garten: Weitläufige Rasenflächen, liebevoll gestaltete Pflanzbeete, großzügige Terrasse und ein gemütlicher Gartenpavillon schaffen eine einzigartige Oase der Erholung. Der Whirlpool auf der Terrasse verspricht entspannte Stunden unter freiem Himmel, während der verglaste Terrassenbereich dazu einlädt, den Garten nahezu wetterunabhängig zu genießen.

Eine großzügige Garage, die gepflasterte Zufahrt sowie eine Photovoltaikanlage runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Ein besonderes Zuhause in Pleinfeld, das stilvolles Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und ein außergewöhnliches Gartenparadies harmonisch vereint – ein Ort zum Ankommen, Genießen und Bleiben.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.560 m²
- Ca. 165 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss umfassend saniert
- Hochwertiges, luxuriöses Badezimmer mit tiefer Regendusche
- Großzügige Terrasse mit wunderschönem Garten und Whirlpool
- Verglaster Terrassenbereich
- Gemütlicher Kamin im Esszimmer
- Fassade 2010 modernisiert
- Böden erneuert 2010
- Erneuerte Fenster 2010
- Photovoltaikanlage mit ca. 6 kWp und Speicher installiert 2015
- Garage und Carport
- Ausbaumöglichkeiten Dachgeschoss

Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Alles zum Standort

Der idyllische Ortsteil gehört zu Markt Pleinfeld im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage im Herzen des Fränkischen Seenlands.

Die reizvolle Umgebung bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Der nahegelegene Große Brombachsee lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten, ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Trotz der ländlichen Idylle profitieren Bewohner von einer guten Verkehrsanbindung. Das Zentrum von Pleinfeld mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und gastronomischen Angeboten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Bahnhof Pleinfeld bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Nürnberg und Treuchtlingen. Über die Bundesstraße B2 sowie die umliegenden Verkehrsachsen sind auch die Städte Weißenburg, Roth und Nürnberg gut erreichbar.

Der Ort vereint somit naturnahes, entspanntes Wohnen mit einer attraktiven Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

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: 26247029 - 91785 Pleinfeld / Mischelbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com