



## 91166 Georgensgmünd

# Stilvolles Architektenhaus in begehrter Lage von Georgensgmünd



**695.000 €**

Kaufpreis

**262 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1753 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**IMMOsmile GmbH**

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

[adrian.fischer@immo-smile.de](mailto:adrian.fischer@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	262 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.753 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	140 m <sup>2</sup>
Stellplätze	4

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.05.2024
gültig bis	22.05.2034
Baujahr (Haus)	1972
Endenergiebedarf	171,60
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2005
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Stein	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

In ruhiger und exponierter Wohnlage von Georgensgmünd befindet sich dieses charmante Architektenhaus auf einem großzügigen ca. 1.753 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück. Das Haus bietet auf ca. 262 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für eine Familie mit Kindern oder auch für ein Paar mit anspruchsvollem Platzbedarf.

Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über ein großes, helles Wohnzimmer mit Kamin, welches durch eine offene Architektur mit dem Esszimmer verbunden ist. Von hier aus hat man auch Zugang zu einer gemütlichen Südterrasse mit direktem Blick in den bezaubernden Garten. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene eine geräumige Küche mit Abstellraum, ein großes Arbeitszimmer mit Zugang zur Ostterrasse sowie zwei Kinderzimmer mit Balkonzugang und zwei weiteren Badezimmern. Ein Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschköglichkeit und Fenster, das andere über eine Dusche und ebenfalls ein Fenster.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt zwei Schlafzimmer die durch eine Diele mit Galerie zum Essbereich im Erdgeschoss verbunden sind. Beide Schlafzimmer im Obergeschoss werden jeweils durch einen großzügigen Balkon komplettiert. Durch die Aufteilung des Hauses eignet sich das Obergeschoss ideal für Familien mit Kindern.

Das Haus wurde 1972 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Originalzustand, bietet jedoch durch seine gehobene Ausstattung und die solide Bausubstanz großes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Spiel- und Freizeitmöglichkeiten.

Zum Haus gehören außerdem zwei Einzelgaragen sowie mehrere Außenstellplätze, die bequem über eine Zufahrt auf dem Grundstück oder direkt aus dem Kellergeschoss zu erreichen sind. Der Keller des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für die Haustechnik. Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, welche im Jahr 2005 erneuert wurde. Zusätzliche Solarkollektoren unterstützen die Warmwasseraufbereitung.

Lassen Sie sich begeistern von diesem charmanten Haus mit großem Garten, jenes viel Potenzial für Ihr Traum-Zuhause bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage von Georgensgmünd, einer aufstrebenden Gemeinde im Landkreis Roth. Umgeben von weitläufigen Wäldern und idyllischen Seen bietet die Gemeinde eine hohe Lebensqualität und eine wunderschöne Naturlandschaft. Der naheliegende Brombachsee mitsamt der gesamten fränkischen Seenlandschaft ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für den Ballungsraum Nürnberg. Zu den Freizeitangeboten zählen unter anderem Wassersport einschließlich Baden, Segeln, Windsurfen, Kitesurfen und Rundfahrten mit dem Trimaran MS Brombachsee.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Der nächste Bahnhof mit Anbindung an die umliegenden Städte ist in ca. 3 Fahrminuten zu erreichen. Der nächste Flughafen ist etwa 47 Fahrminuten entfernt.

Georgensgmünd bietet eine sehr gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt Schwabach mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist ca. 20 Fahrminuten entfernt. Die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen ist in ca. 30 Fahrminuten zu erreichen.

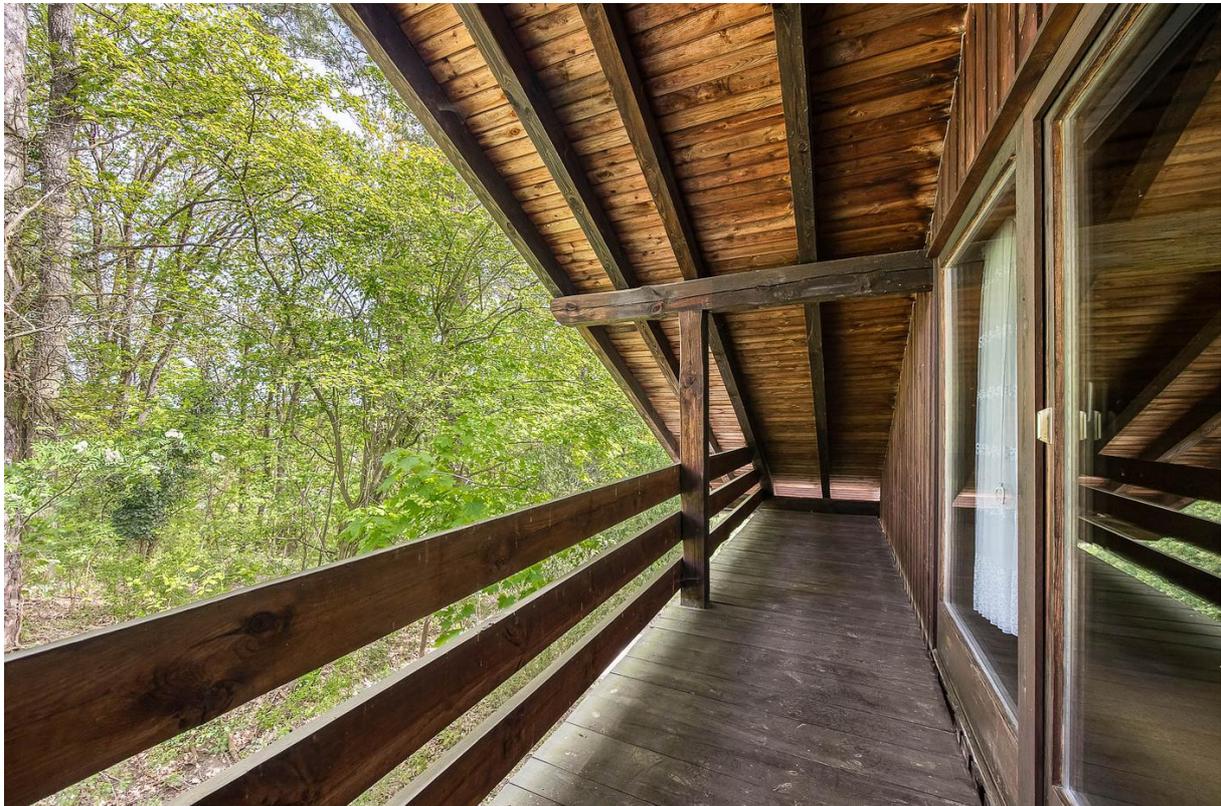


In dieser ruhigen und idyllischen Lage lässt es sich wunderbar entspannen und die Natur genießen.  
Ein perfektes Zuhause für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.



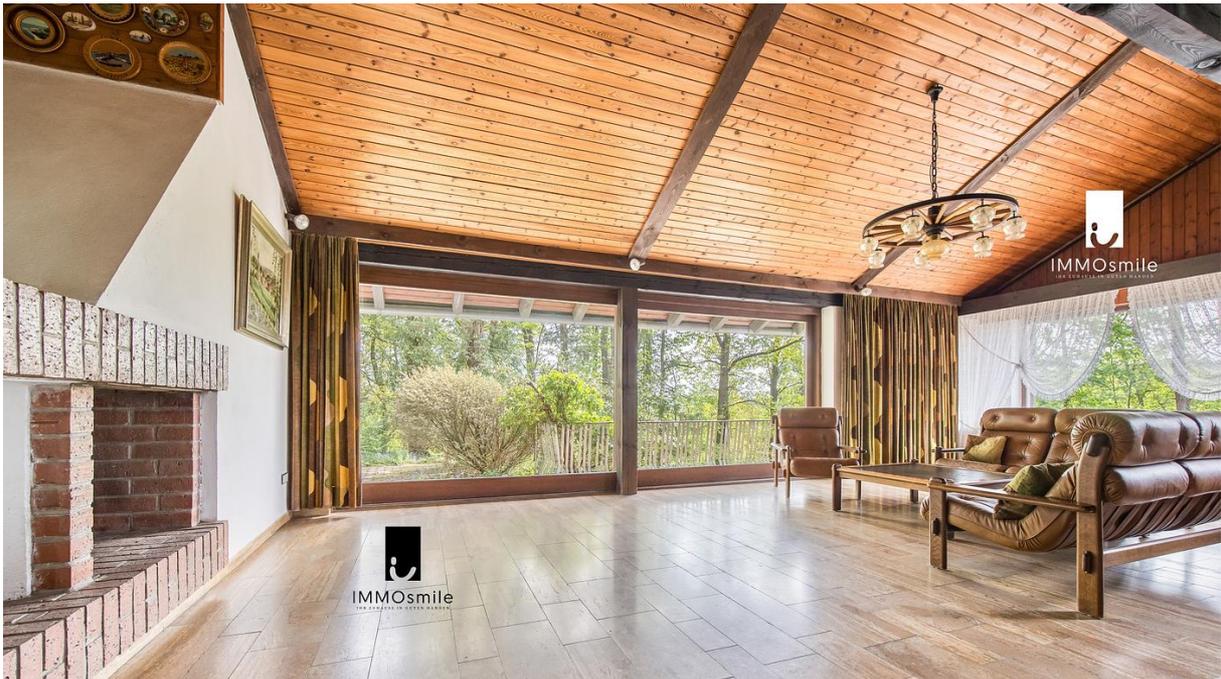


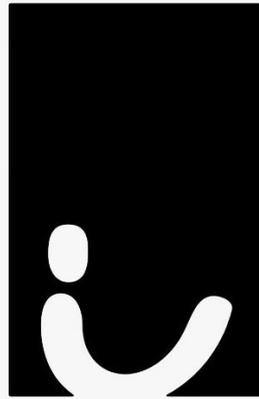












# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN