

Heinersreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Balkon und zwei Terrassen

Objektnummer: 25093056-1



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 510 m²

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

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

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	25093056-1	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2		
Baujahr	1957	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	194.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.10.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

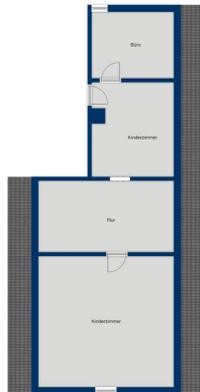
Die Immobilie



Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

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: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise bietet auf ca. 184 m² Wohnfläche großzügigen Raum für Familien oder Paare, die ein familienfreundliches Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage im Bayreuther Umland suchen. Das gepflegte Haus steht auf einem ca. 510 m² großen Grundstück und wurde kontinuierlich modernisiert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnambiente zum Wohlfühlen entstanden ist.

Der Grundriss gliedert sich in zwei Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern, Küche und Badezimmer – insgesamt stehen also acht Zimmer, zwei Bäder und zwei Einbauküchen zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den Garten.

Der vollständig isolierte Spitzboden ist nahezu fertig ausgebaut und verfügt über einen kleineren sowie einen größeren Raum. Wasserleitungen wurden bereits für eine mögliche spätere Nutzung vorbereitet.

Im Außenbereich laden zwei Terrassen – eine davon direkt vom Wohnzimmer zugänglich – sowie ein Balkon im Obergeschoss, der von zwei Zimmern aus betreten werden kann, zum Verweilen ein.

Die Doppelgarage befindet sich im Kellergeschoss und verfügt über eine direkte Zufahrt; davor bietet ein Carport zusätzlichen Platz für ein bis zwei Fahrzeuge.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch einen hohen Wohnkomfort, solide Ausstattung und ihre idyllische Lage.

Ebenfalls hervorzuheben ist, dass die Wasserleitungen – sowohl von der Straße als auch im Haus – in den letzten Jahren vollständig erneuert wurden, mit Ausnahme der Fallleitungen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte

Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Ausstattung und Details

- zwei Terrassen
- sonniger Balkon
- Doppelgarage im Kellergeschoss mit direkter Zufahrt
- Carport vor der Garage
- Spitzboden für Ausbau vorbereitet
- separates WC im Kellergeschoss

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Heinersreuth, Ortsteil Unterwaiz, in einer ruhigen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün, Spazier- und Radwegen sowie einer naturnahen Umgebung, die Erholung direkt vor der Haustür bietet.

Über die B85 gelangt man schnell nach Bayreuth und Kulmbach, die A70 ermöglicht eine gute Verbindung nach Bamberg und Schweinfurt.

Die Anbindung wird durch regelmäßige Busverbindungen in Richtung Bayreuth und in die umliegende Region ergänzt. An Werktagen verkehren die Busse im 30-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen stündlich.

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
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.

Objektnummer: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com