

Stammbach

Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26093006



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 757 m²

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

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

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26093006	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Badezimmer	1		
Baujahr	1958		
Stellplatz	3 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2009
		Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stambach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	324.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	25.01.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stambach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093006 - 95236 Stambach

Die Immobilie



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

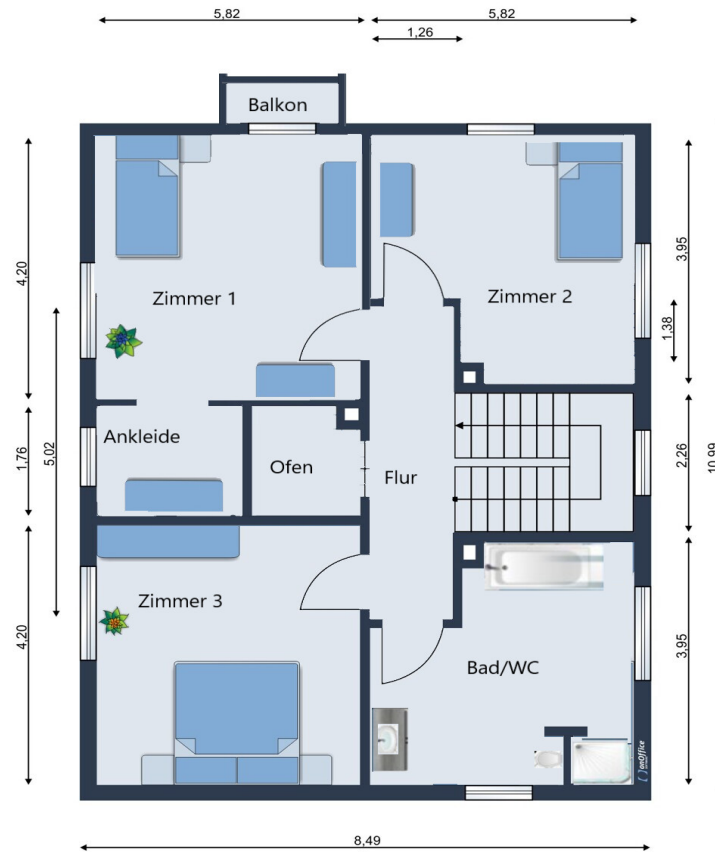
T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stambach

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: 26093006 - 95236 Stammbach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 182 m² und steht auf einem rund 757 m² großen Grundstück. Die im Jahr 1958 erbaute Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierten Zustand. Die wichtigsten Modernisierungen wurden 2009 durchgeführt, sodass Sie von einer zeitgemäßen Ausstattung profitieren.

Der 140 m² große Hauptwohnbereich im Erd- und Obergeschoss ist saniert und kann sofort bezogen werden. Die ca. 45 m² große Wohnfläche im Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und muss noch fertiggestellt werden. Diese kann als separate Dachgeschosswohnung oder als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Die Wohnflächen im Dachgeschoss sind nur über die Hauptwohnung erreichbar und haben keinen separaten Eingang.

Das Objekt präsentiert sich nach den umfassenden Sanierungsmaßnahmen in einem modernen Zustand. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde unter anderem eine Holzvergaserheizung installiert und sämtliche Heizkörper sowie Heizungsleitungen wurden ausgetauscht. Zudem erfolgten die Sanierung der Wasserleitungen, die Modernisierung von Bad und WC, die Erneuerung von Decken, Böden und Wänden sowie eine vollständig neue Elektroinstallation. Im Zuge der Sanierung wurden auch die Fenster ausgetauscht, was sich positiv auf die Energieeffizienz und den Wohnkomfort auswirkt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine neuwertige Einbauküche, die optimal in das Raumkonzept integriert ist. Ein großzügiger Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Erholung im Grünen oder geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt außerdem eine Kellerbar, die sich vielseitig als Hobby- oder Partyraum nutzen lässt.

Insgesamt stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung, was insbesondere für Mehrpersonenhaushalte oder Gäste von Vorteil ist. Eine Kombination aus Zentralheizung, Öl, Holzvergaser und Solarthermie sorgt für eine flexible und

effiziente Wärmeversorgung.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

Ausstattung und Details

- 3 Garagen
- neuwertige Einbauküche
- großzügiger Garten
- Kellerbar
- Ölheizung, Holzvergaser-Heizung, Solarthermie
- separate Wohneinheit im Dach teilweise ausgebaut

Sanierungen 2009:

- Heizung, Heizkörper, Heizungsleitungen
- Wasserleitungen
- Fenster
- Bad und WC
- Decke, Böden, Wände
- Elektroinstallation

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stambach

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Stambach am Ortsrand in einem Wohngebiet. Stambach ist eine Marktgemeinde im Landkreis Hof und hat ca. 2.300 Einwohner. Hier gibt es einen Allgemeinarzt, eine Kita und Grundschule sowie Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist in 5 Minuten erreichbar.

Objektnummer: 26093006 - 95236 Stammbach

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: 26093006 - 95236 Stammbach

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