

Heinersreuth

# Well-maintained two-family house with balcony and two terraces

*Property ID: 25093056*



**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 510 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## At a glance

Property ID	25093056	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 184 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bathrooms	2		
Year of construction	1957	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	194.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property





Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property



Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property



Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property





Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property



Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property





Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property



Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property





Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## The property



Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

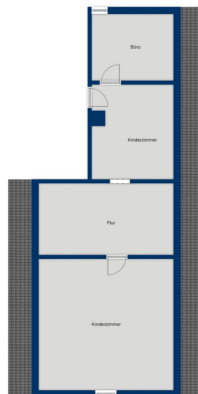
## Floor plans



VP



VP



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## A first impression

This charming, solidly built two-family house offers approximately 184 m<sup>2</sup> of living space, providing ample room for families or couples seeking a family-friendly home in a quiet, natural setting in the Bayreuth countryside. The well-maintained house sits on a roughly 510 m<sup>2</sup> plot and has been continuously modernized, creating a contemporary and comfortable living environment. The floor plan is divided into two apartments, each with four rooms, a kitchen, and a bathroom – resulting in a total of eight rooms, two bathrooms, and two fitted kitchens. Large windows provide plenty of natural light and pleasant views of the garden. The fully insulated attic is almost finished and includes one smaller and one larger room. Water lines have already been installed for potential future use. Outside, two terraces – one directly accessible from the living room – and a balcony on the upper floor, accessible from two rooms, invite you to relax and enjoy the outdoors. The double garage is located in the basement and has direct driveway access. In front of the house, a carport offers additional space for one or two vehicles. Overall, the property impresses with its high level of living comfort, solid features, and idyllic location. It is also worth noting that the water pipes – both from the street and within the house – have been completely renewed in recent years, with the exception of the downpipes. For further details, please contact Mr. Thomas Wilke, Real Estate Agent (IHK), at +49 151 561 962 92.



Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Details of amenities

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

**Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## All about the location

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.

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)