

Helmbrechts

Detached house in a quiet residential area near Helmbrechts

Property ID: 25093069



PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 990 m²

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

-  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: 25093069 - 95233 Helmbrechts

At a glance

Property ID	25093069
Living Space	ca. 210 m ²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1970

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.06.2027	Final Energy Demand	156.00 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



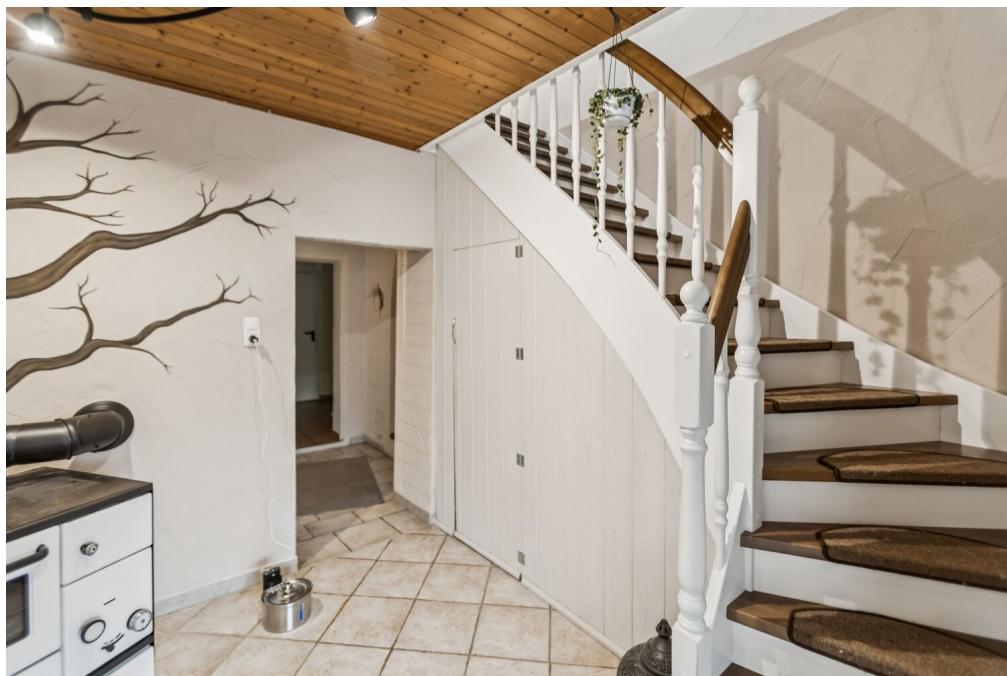
Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

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

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

The property



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
📞 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Floor plans



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: 25093069 - 95233 Helmbrechts

A first impression

This charming property in a quiet location near Helmbrechts presents itself as an ideal home for families or discerning couples who appreciate ample space. With approximately 210 m² of living space and a roughly 990 m² plot, the house offers plenty of room to live and thrive. The ground floor impresses with its versatile rooms. In addition to a modern kitchen with plenty of space for cooking and a spacious living room, there is a bathroom with shower and toilet, as well as a utility room in the entrance area. A particular highlight is the wood-burning stove in the living room, perfect for relaxing after a long day. The terrace and balcony are accessible from both the hallway and the entrance hall – ideal for enjoying breakfast in the morning sun. Upstairs, you will find a generously sized master bedroom, a dressing room, a guest room, and an office that is ideal for working from home, hobbies, or entertaining visitors. This floor is complemented by a main bathroom with bathtub and toilet, a dressing room, and a teenager's room with its own small gallery. The approximately 990 m² property boasts a sheltered garden area offering ample space for leisure, relaxation, and gardening. A small garden shed is ideal for storing garden tools or for creative projects. The property also includes a rock cellar providing practical storage space, two nearly new garages, and additional parking spaces, particularly suitable for families with multiple vehicles or for guests. The oil heating system listed in the energy performance certificate was replaced with a pellet heating system in 2022. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by phone at +49 921 73 01 848 or by email at erwin.eberhardt@von-poll.com.

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * moderne Küche
- * großes Wohnzimmer
- * Badezimmer mit Dusche & WC
- * Zugang zur Terrasse & Balkon
- * Heizungsraum

Obergeschoss:

- * großzügiges Schlafzimmer
- * Ankleidezimmer
- * Gästezimmer
- * Büro
- * Jugendzimmer mit kleiner Galerie
- * Hauptbadzimmer mit Wanne & WC

Ausstattung:

- * geschützter Gartenbereich
- * Doppelgarage
- * Felsen-Keller
- * Ölheizung (Austauch Pelletheizung 2022)

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

All about the location

Die über 8.000 Einwohner zählende Stadt Helmbrechts ist eine charmante Kleinstadt im Landkreis Hof. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grund-, Mittel- und Realschule. Durch die gute Anbindung an die Staatsstraßen ST2194 und ST2195 sind die Stadt Münchberg in ca. 10 Minuten und die Stadt Hof in ca. 30 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot, zu dem das Hallenbad „Aquawell“, der Wartturm auf dem Kirchberg und das Oberfränkische Textilmuseum gehören. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Frankenwald laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2027.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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,



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25093069 - 95233 Helmbrechts

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com