

Heinersreuth

Well-maintained two-family house in a central and quiet location

Property ID: 25093068



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 887 m²

Property ID: 25093068 - 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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

At a glance

Property ID	25093068	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 165 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2002
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1958	Usable Space	ca. 68 m ²
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	357.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



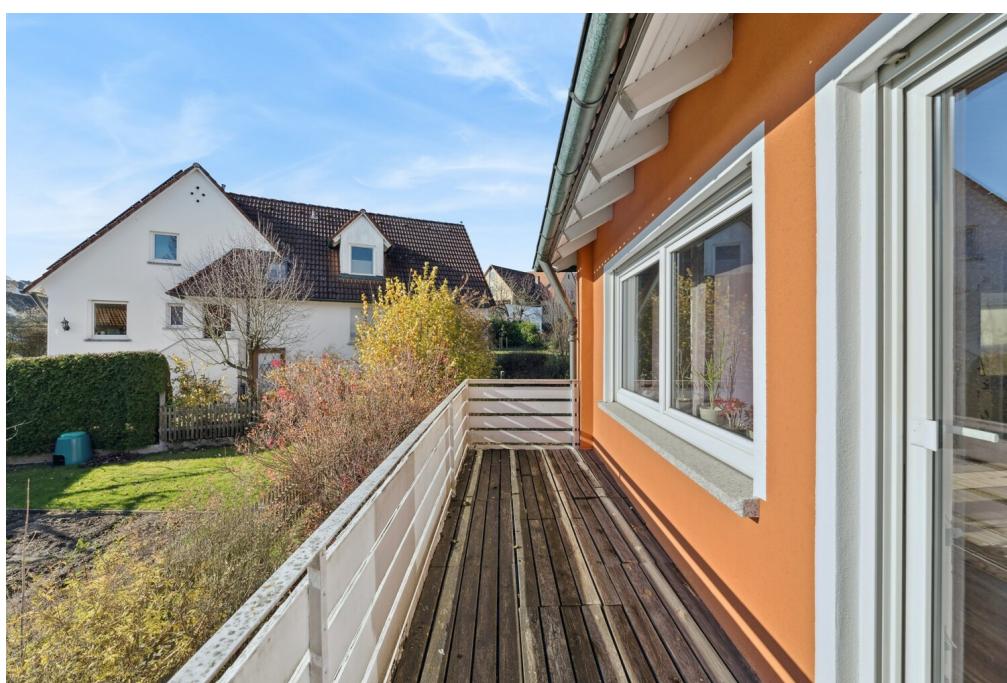
Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



**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



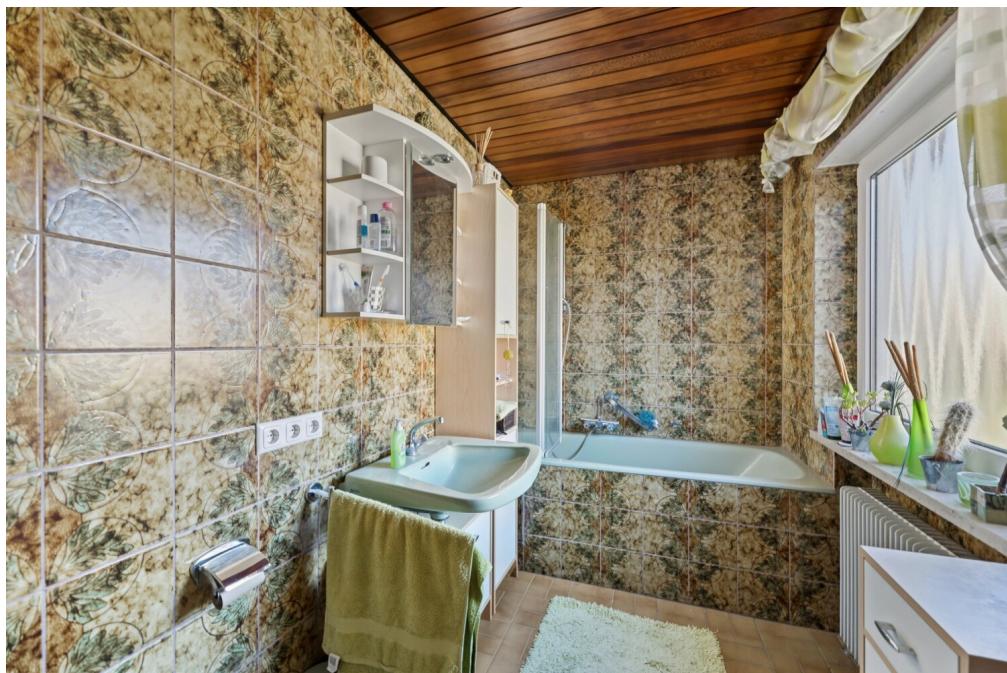
Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

The property



Udo Stelzel

Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

📞 0921 - 73 01 847

Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

A first impression

This well-maintained two-family house, built in 1958, sits on an 887 m² plot and offers a variety of potential uses. With approximately 165 m² of living space and six rooms, the property is suitable for families as well as those who wish to use it flexibly as a single-family or two-family home. The house has been continuously extended and modernized over the past decades. In addition to the original 1958 structure, an extension was added in 1965, followed by an additional story in 1975. These modifications have resulted in a well-designed layout that can be optimally adapted to different needs. The last major modernization was carried out in 2002, during which the gas central heating system was replaced. The facade, painted in 2018, ensures an attractive exterior. The floor plan extends over two levels, each comprising three rooms, a kitchen, and a bathroom. The house has a full basement, providing additional usable space. The quality of the fixtures and fittings meets a solid standard and offers a reliable foundation for individual design ideas. A particular highlight is the spacious garden. Whether as a play area, for relaxation, or for gardening enthusiasts – the entire outdoor space offers versatile possibilities. The double garage not only provides space for two vehicles but also additional storage for bicycles, garden tools, or other personal belongings. Overall, the house makes a very well-maintained impression. The combination of consistent upkeep and regular modernizations creates a pleasant living environment. The property is in good condition and is available immediately. Thanks to its design and floor plan, it can be used as a spacious single-family home or divided into two separate living units. The location is characterized by its attractive setting with easy access to essential amenities such as shops, schools, and public transportation.

Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Details of amenities

- Doppelgarage
- Anbau 1965, Aufstockung des Anbaus 1975
- Fenstererneuerung 1997
- Gasheizung aus dem Jahr 2002
- Fassade und Dachbretter 2018 neu gestrichen
- Haus als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar
- großes Gartengrundstück

Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

All about the location

Die Gemeinde Heinersreuth mit über 3.700 Einwohnern gehört zum Landkreis Bayreuth und liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt, zwei Kindergärten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B85 ist die Innenstadt Bayreuths in ca. 10 Minuten und die Stadt Kulmbach in ca. 20 Minuten zu erreichen.

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.

Property ID: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 357.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25093068 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com