

Heinersreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Balkon und zwei Terrassen

Property ID: 25093056-1



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 510 m²

Property ID: 25093056-1 - 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: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

At a glance

Property ID	25093056-1	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: 25093056-1 - 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: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

The property



Property ID: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

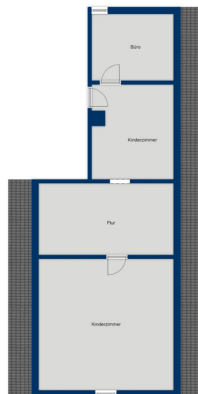
Floor plans



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: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

A first impression

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.

Property ID: 25093056-1 - 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: 25093056-1 - 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: 25093056-1 - 95500 Heinersreuth

Other information

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 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: 25093056-1 - 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