

Stammbach

Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26093006



PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 757 m²

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

- 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: 26093006 - 95236 Stammbach

At a glance

Property ID	26093006	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 182 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bathrooms	1		
Year of construction	1958	Modernisation / Refurbishment	2009
Type of parking	3 x Garage	Condition of property	Renovated
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	324.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

The property



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

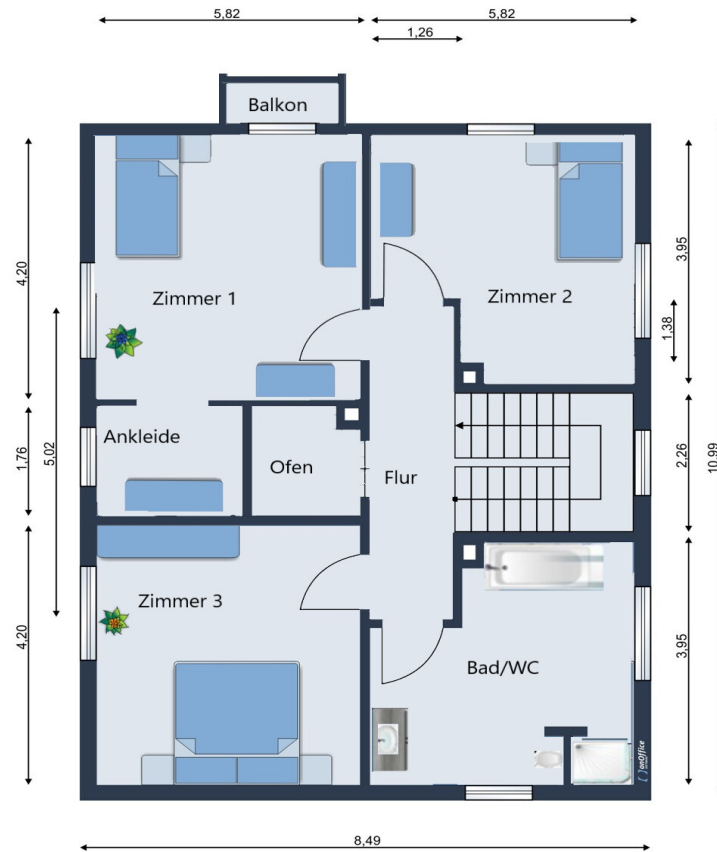
T.: 0921 - 73 04 553

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

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

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: 26093006 - 95236 Stammbach

A first impression

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.

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

All about the location

Das Haus befindet sich in Stammbach am Ortsrand in einem Wohngebiet. Stammbach 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.

Property ID: 26093006 - 95236 Stammbach

Other information

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 vorbehaltenlich 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: 26093006 - 95236 Stammbach

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