

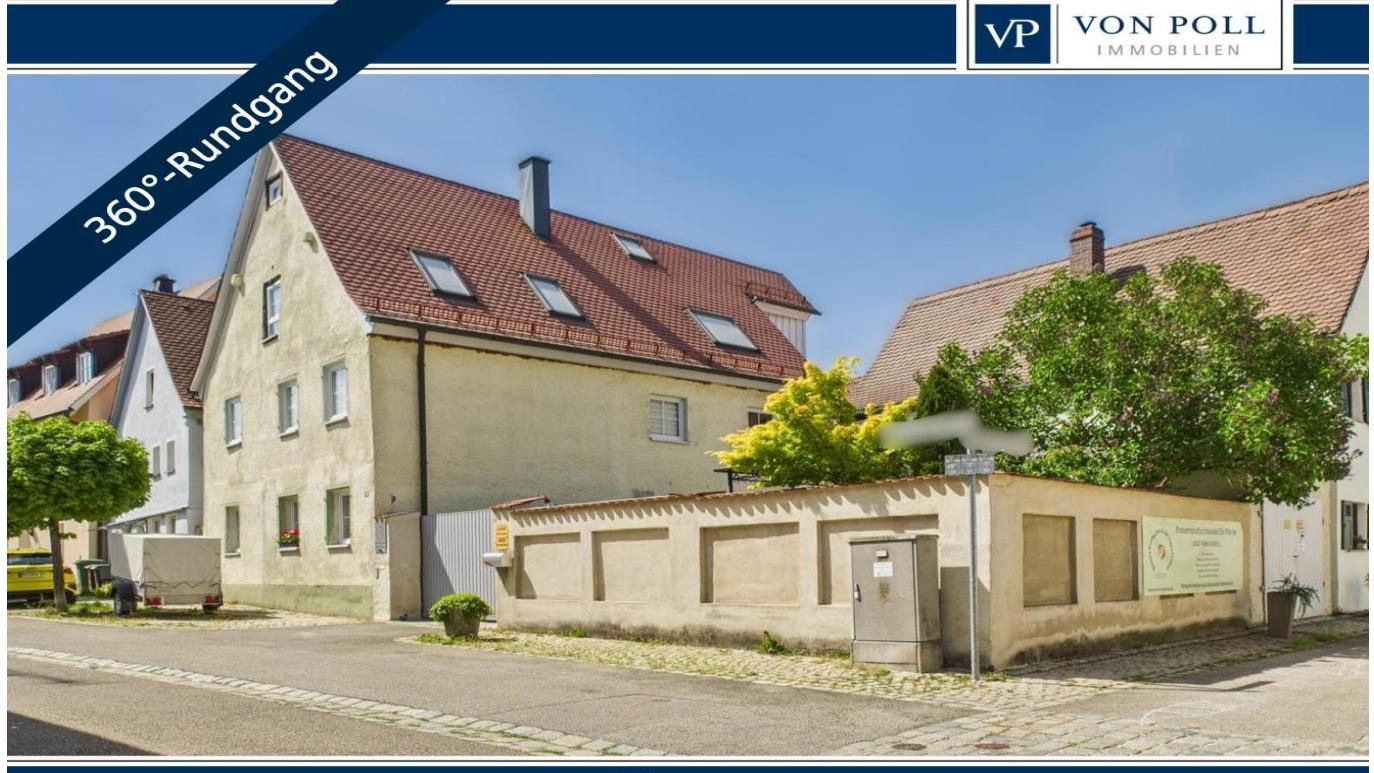
Heideck

## Multi-generational living possible! Attractive apartment building in the center of Heideck

*Property ID: 25431014*

360° -Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247,53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 258 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

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

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## At a glance

Property ID	25431014	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 247,53 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1725	Usable Space	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## Energy Data

Power Source	Alternative
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



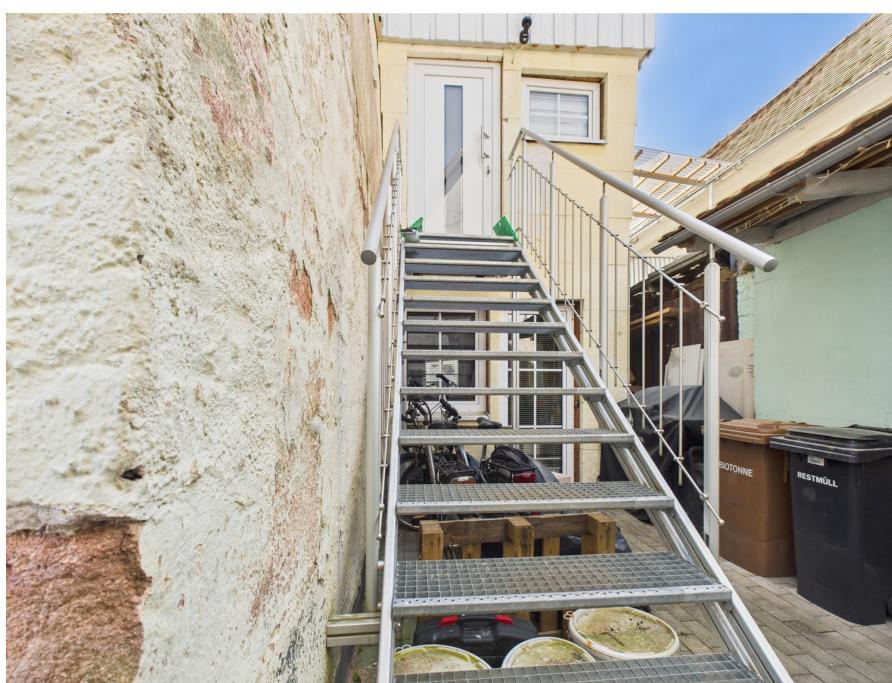
Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



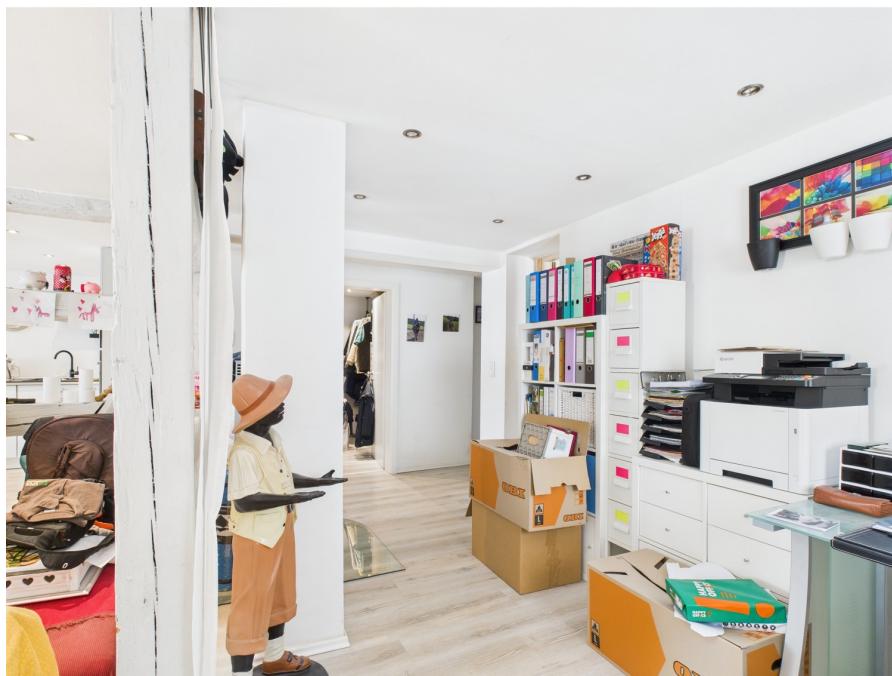
Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



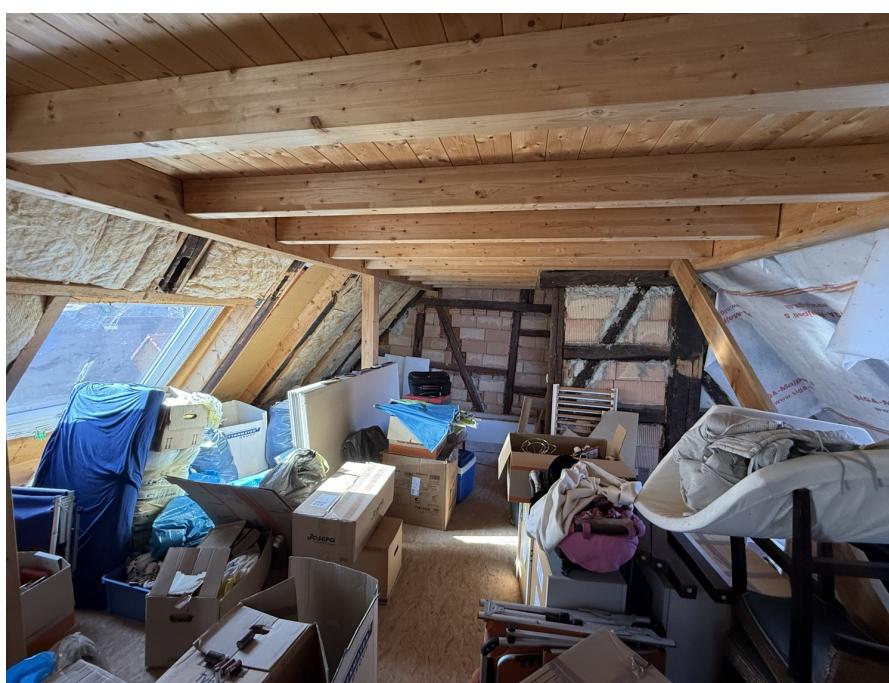
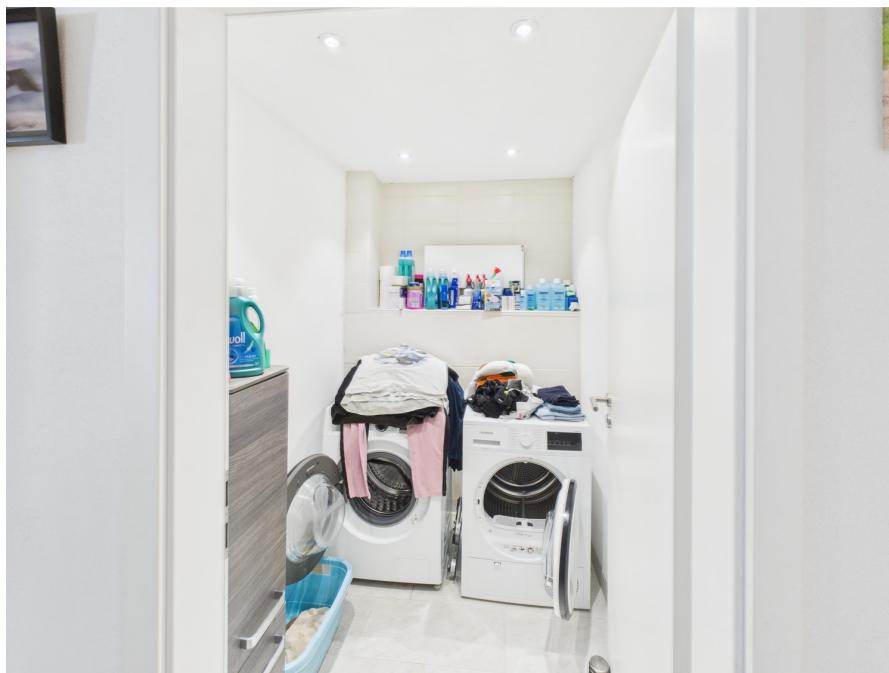
Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property



### Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## The property

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Property ID: 25431014 - 91180 Heideck

## A first impression

This well-maintained house is situated in a central yet quiet location in Heideck and offers an attractive home on approximately 258 m<sup>2</sup> of land. The lovely courtyard invites you to relax outdoors and is ideal for private moments or social gatherings. A garage and a parking space in the courtyard provide convenient parking right outside the front door. The house underwent a complete renovation in 2015 and is in excellent condition. The heating system was modernized in 2015, the windows were replaced with new PVC windows, and the roof slopes were insulated, ensuring good energy efficiency. The electrical system was partially renovated and brought up to current standards, also in 2015. The building comprises two separate apartments: The ground floor apartment offers approximately 88 m<sup>2</sup> and features three rooms, a bathroom, and connections for a washing machine. The ground floor apartment includes a fitted kitchen, which is included in the purchase price. The apartment on the upper floor, accessible via an external staircase, comprises approximately 94 m<sup>2</sup> and consists of a self-contained unit with a bathroom, storage room, dressing room, kitchen, living room, bedroom, and a small office alcove. Conversion work has already begun in the attic; some of the collar beams have been replaced, and the utility connections are already in place. Approved plans are available. An additional 64 m<sup>2</sup> of living space can be created here, extending the living area to the apartment on the first floor. The bathrooms were renovated in 2015, and the laminate flooring was also replaced in 2015. The interior doors were also replaced in 2015, giving the house a modern and inviting appearance. The units are heated by a Redwell infrared heating system. There is also the option of heating all units with wood-burning stoves or pellet stoves. The chimney has a double flue. The heating system is very cost-effective and virtually maintenance-free! A modern fiber optic connection provides high-speed internet access. The house is not a listed building, which facilitates conversion and individual design. The well-maintained property thus offers an ideal combination of central location, quiet surroundings and modern living comfort – perfect for families, couples or investors.

**Property ID: 25431014 - 91180 Heideck**

## Details of amenities

Zweifamilienwohnhaus

Wohnfläche: 183 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> erweiterbar

Grundstücksgröße: ca. 258 m<sup>2</sup>

Garage mit anschließendem Geräteraum

Ein weiterer offener Stellplatz

Terrassenflächen-/Innenhof

Glasfaseranschluss im Grundstück

Einbauküche Erdgeschoss inbegriffen

Heizung: erneuert 2015

Elektrik: 2015 vollsaniert - alle Leitungen erneuert

Kunststofffenster 2-fach verglast

Renovierungen 2015: Bäder, Fenster, Heizung, Küche, Böden, Innentüren

**Property ID: 25431014 - 91180 Heideck**

## All about the location

Der Marktplatz in Heideck liegt zentral im Herzen der Stadt und bietet eine hervorragende Anbindung an das lokale Verkehrsnetz. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und öffentlichen Einrichtungen. Die gute Erreichbarkeit macht den Marktplatz zu einem lebendigen Treffpunkt für Einwohner und Besucher.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien verbinden Heideck mit umliegenden Gemeinden und Städten, sodass Sie bequem und schnell unterwegs sind. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrswege gut erreichbar, und Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Insgesamt bietet die Lage am Marktplatz in Heideck eine perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die das lebendige Stadtleben schätzen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit wünschen.

**Property ID: 25431014 - 91180 Heideck**

## 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 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: 25431014 - 91180 Heideck**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach  
Tel.: +49 9122 - 88 59 168  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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