

Helmbrechts

## Casa unifamiliar en una tranquila zona residencial cerca de Helmbrechts

*Número de propiedad: 25093069*



**PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 990 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## De un vistazo

Número de propiedad	25093069
Superficie habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1970

Precio de compra	235.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	20.06.2027	Demanda de energía final	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



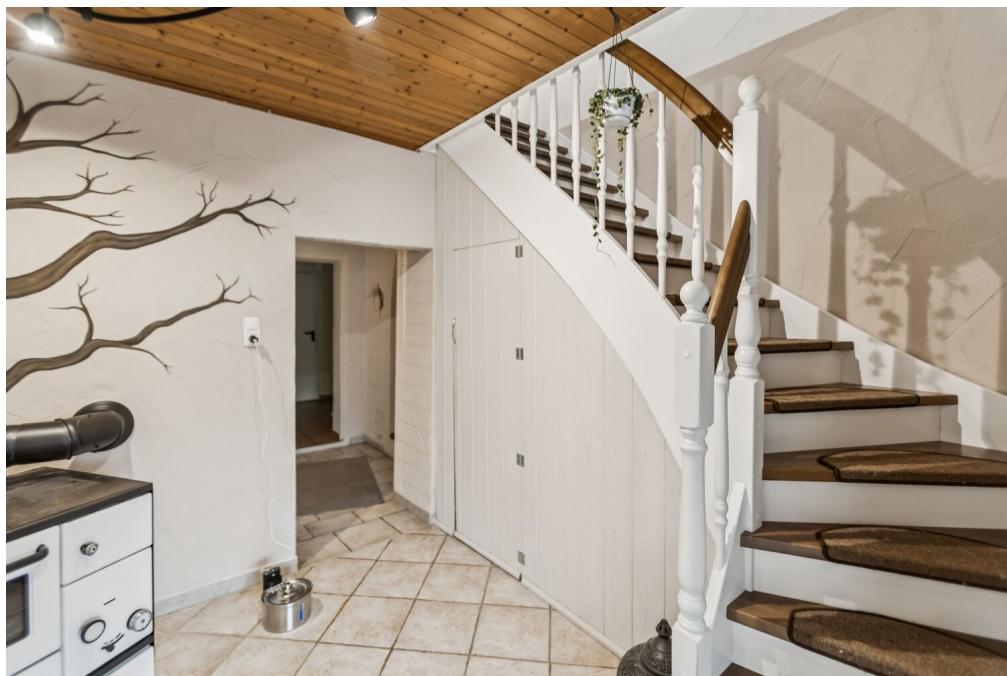
Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propiedad



**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Una primera impresión

Esta encantadora propiedad, ubicada en una zona tranquila cerca de Helmbrechts, se presenta como el hogar ideal para familias o parejas exigentes que aprecian un amplio espacio. Con aproximadamente 210 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 990 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para vivir y disfrutar. La planta baja impresiona por sus versátiles estancias. Además de una moderna cocina con amplio espacio para cocinar y un amplio salón, hay un baño con ducha y WC, así como un lavadero en la entrada. Un punto destacado es la estufa de leña del salón, perfecta para relajarse después de un largo día. La terraza y el balcón son accesibles tanto desde el pasillo como desde el recibidor, ideales para disfrutar del desayuno bajo el sol de la mañana. En la planta superior, encontrará un amplio dormitorio principal, un vestidor, una habitación de invitados y un despacho, ideal para teletrabajar, disfrutar de sus aficiones o recibir visitas. Esta planta se complementa con un baño principal con bañera y WC, un vestidor y una habitación para adolescentes con su propia pequeña galería. La propiedad de aproximadamente 990 m<sup>2</sup> cuenta con un jardín protegido que ofrece amplio espacio para el ocio, la relajación y la jardinería. Una pequeña caseta de jardín es ideal para guardar herramientas o para proyectos creativos. La propiedad también incluye una bodega de piedra que ofrece un práctico espacio de almacenamiento, dos garajes prácticamente nuevos y plazas de aparcamiento adicionales, especialmente adecuadas para familias con varios vehículos o para invitados. El sistema de calefacción de gasóleo que figura en el certificado de eficiencia energética se sustituyó por uno de pellets en 2022. Para más información, póngase en contacto con el Sr. Erwin Eberhardt, agente inmobiliario independiente de VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, por teléfono al +49 921 73 01 848 o por correo electrónico a [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Detalles de los servicios

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
- \* Hauptbad 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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.6.2027.

Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

Número de propiedad: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth  
Tel.: +49 921 - 73 04 553  
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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