

Heinersreuth

Casa de dos familias bien mantenida en una ubicación céntrica y tranquila.

Número de propiedad: 25093068



PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 887 m²

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

- 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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

De un vistazo

Número de propiedad	25093068
Superficie habitable	ca. 165 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	369.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2002
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 68 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	13.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	357.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847



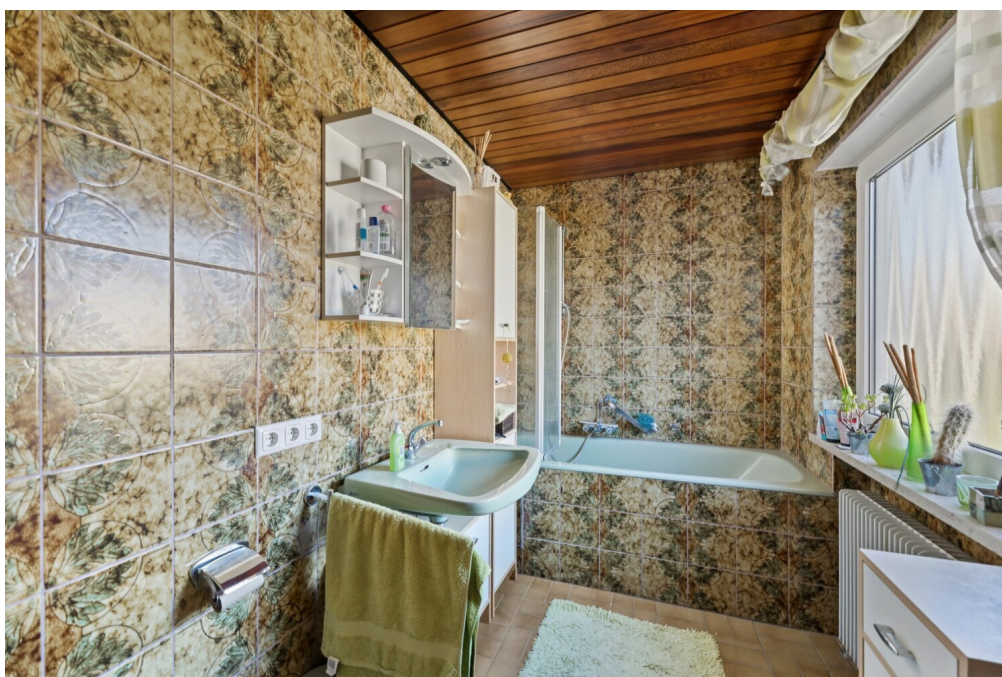
Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

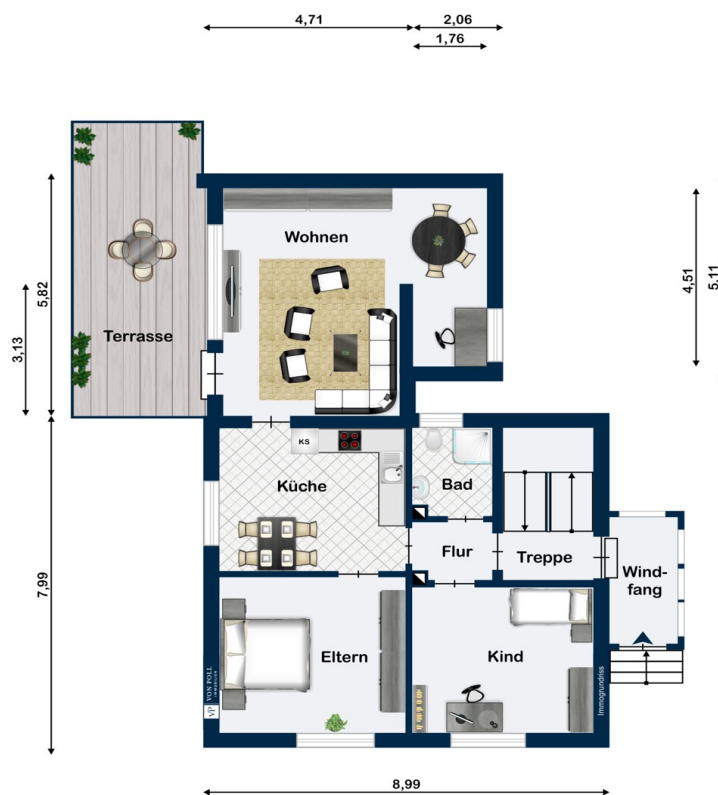
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Una primera impresión

Esta casa bifamiliar, construida en 1958 y bien conservada, se asienta sobre una parcela de 887 m² y ofrece una gran variedad de usos. Con aproximadamente 165 m² de superficie habitable y seis habitaciones, la propiedad es ideal tanto para familias como para quienes deseen usarla con flexibilidad como vivienda unifamiliar o bifamiliar. La casa se ha ampliado y modernizado continuamente durante las últimas décadas. Además de la estructura original de 1958, se añadió una ampliación en 1965, seguida de una planta adicional en 1975. Estas modificaciones han dado como resultado una distribución bien diseñada que se adapta perfectamente a diferentes necesidades. La última gran modernización se llevó a cabo en 2002, durante la cual se sustituyó el sistema de calefacción central de gas. La fachada, pintada en 2018, garantiza un exterior atractivo. La distribución se distribuye en dos plantas, cada una con tres habitaciones, una cocina y un baño. La casa cuenta con un sótano completo, lo que proporciona espacio útil adicional. La calidad de los accesorios y el mobiliario cumple con los más altos estándares y ofrece una base sólida para ideas de diseño personalizadas. Un punto a destacar es el espacioso jardín. Ya sea como zona de juegos, para relajarse o para los amantes de la jardinería, todo el espacio exterior ofrece múltiples posibilidades. El garaje doble no solo ofrece espacio para dos vehículos, sino también para guardar bicicletas, herramientas de jardinería u otros objetos personales. En general, la casa impresiona por su excelente estado de conservación. La combinación de un mantenimiento constante y modernizaciones regulares crea un ambiente agradable. La propiedad se encuentra en buen estado y está disponible de inmediato. Gracias a su diseño y distribución, puede utilizarse como una espaciosa vivienda unifamiliar o dividirse en dos viviendas independientes. La ubicación se caracteriza por su atractivo entorno, con fácil acceso a servicios esenciales como tiendas, colegios y transporte público.

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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