

Goldkronach – Goldkronach

# Haus mit großem Garten in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 23093039



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.127 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23093039
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Salles de bains	1
Année de construction	1945
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	269.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELEKTRO	Consommation d'énergie	210.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.08.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## La propriété



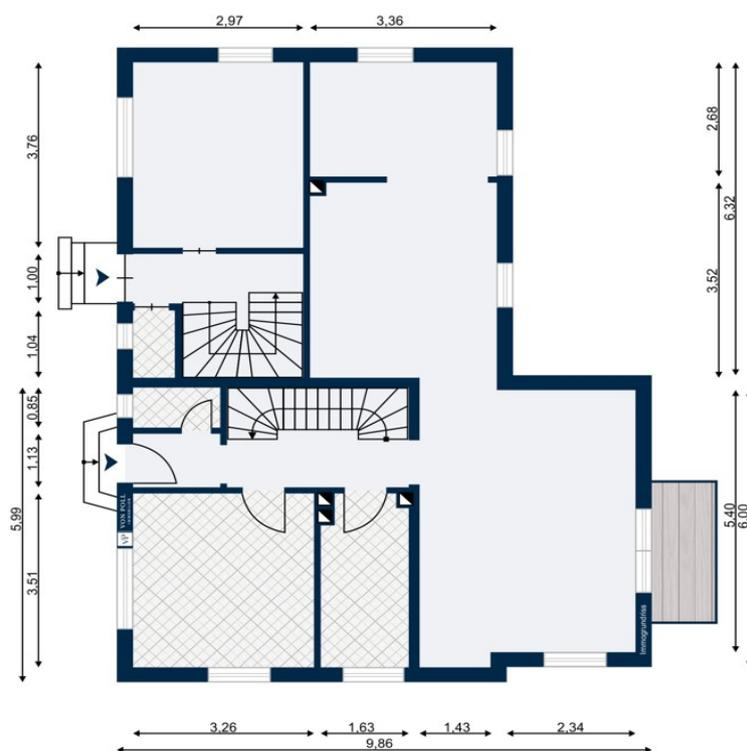
CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

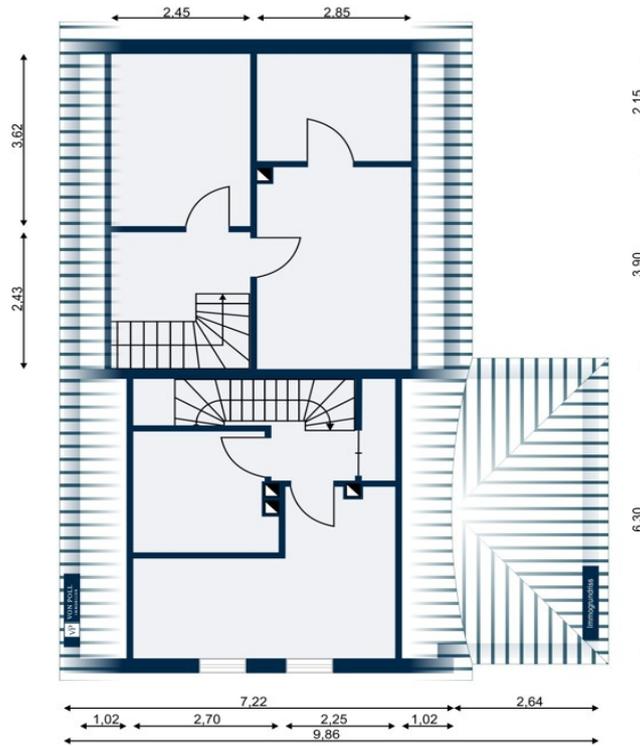
## La propriété

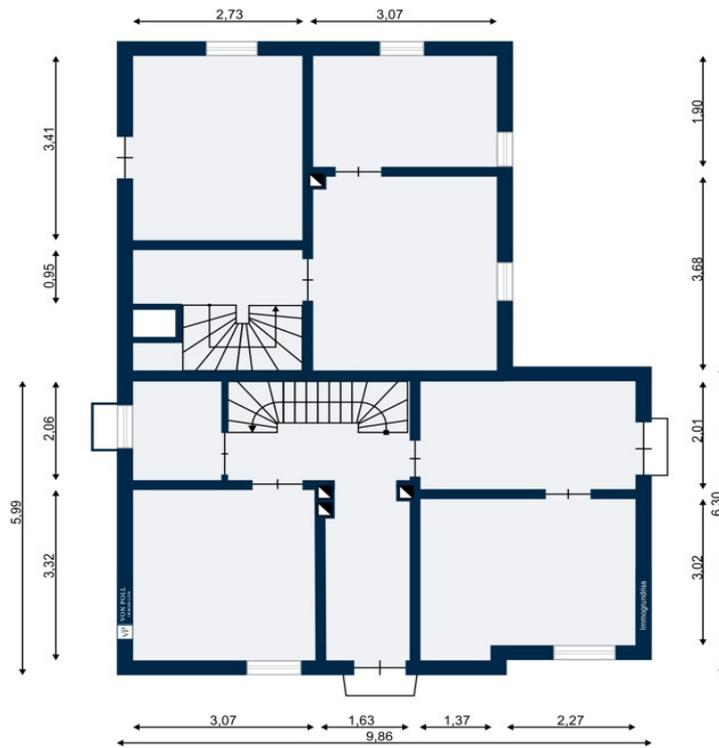


CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach**

## Une première impression

Das Haus wurde 1945 in Massivbauweise auf einem 1.127 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Im Jahr 1969 wurde das bestehende Gebäude erweitert und die Wohnfläche auf ca. 145 m<sup>2</sup> vergrößert. Das Gebäude hat zwei Eingänge, eine separate Wohneinheit als Einliegerwohnung im Altbau wäre möglich. Alt- und Neubau sind voll unterkellert. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 85 m<sup>2</sup>. Das Haus wird mit Nachtspeicheröfen beheizt, zusätzlich gibt es zwei Kamine, die den Anschluss von Holzöfen ermöglichen. Neben dem Haus steht die Garage und davor gibt es einen weiteren Stellplatz. Die Garage ist unterkellert, hier befindet sich die Werkstatt. Hinter dem Gebäude liegt ein großer Garten mit Sträuchern und Obstbäumen sowie einem Gartenhaus. Im unteren Bereich grenzt das Grundstück an eine weitere Straße. Von hier aus gibt es einen weiteren Zugang zum Grundstück. Das Grundstück kann für ein weiteres Baugrundstück geteilt werden.

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## Détails des commodités

- Garage
- großer Garten mit Gartenhaus
- zwei Wohneinheiten möglich
- Heizung mit Strom und Holz
- zentrale Ortslage
- separater Zugang zum Garten
- Grundstück für weiteren Bauplatz teilbar

**CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach**

## Tout sur l'emplacement

Goldkronach hat ca. 3.500 Einwohner und liegt am Fuße des südlichen Fichtelgebirges. Vor Ort gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Zahnarzt, Grundschule und Kita. Das Stadtzentrum von Bayreuth ist in ca. 15 Fahrminuten erreichbar. Die Anschlussstellen zur BAB 9 sowie zur BAB 70 sind ca. 10 Minuten entfernt.

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 210.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1945. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 23093039 - 95497 Goldkronach – Goldkronach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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