

Harsdorf – Bayreuth

Solides Einfamilienhaus mit viel Wohnraum

CODE DU BIEN: 25093031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 824 m²

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

- 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: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093031
Surface habitable	ca. 139 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	399.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	06.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	105.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

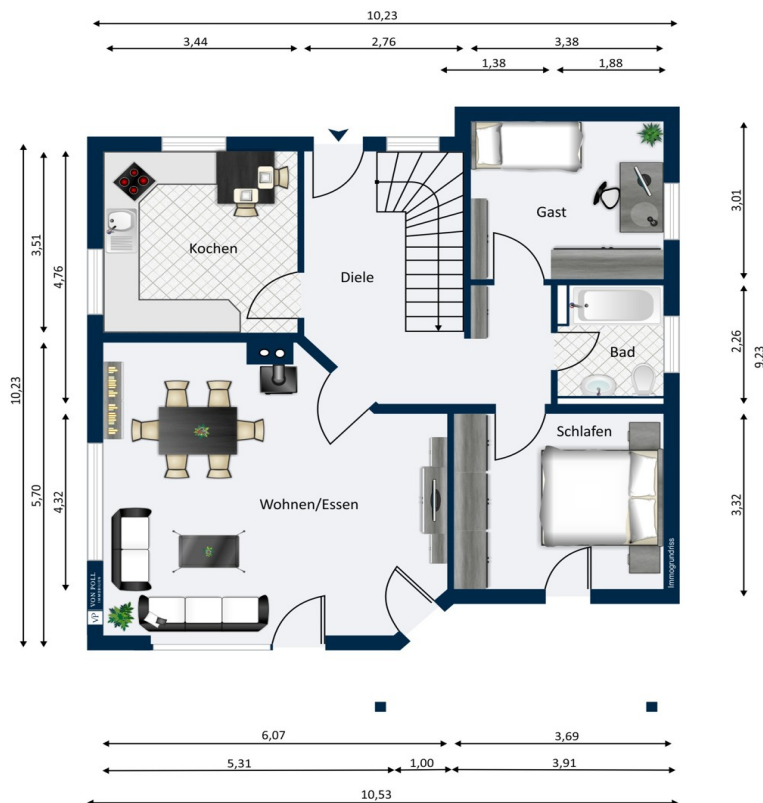
Finden Sie
Ihre Immobilie.

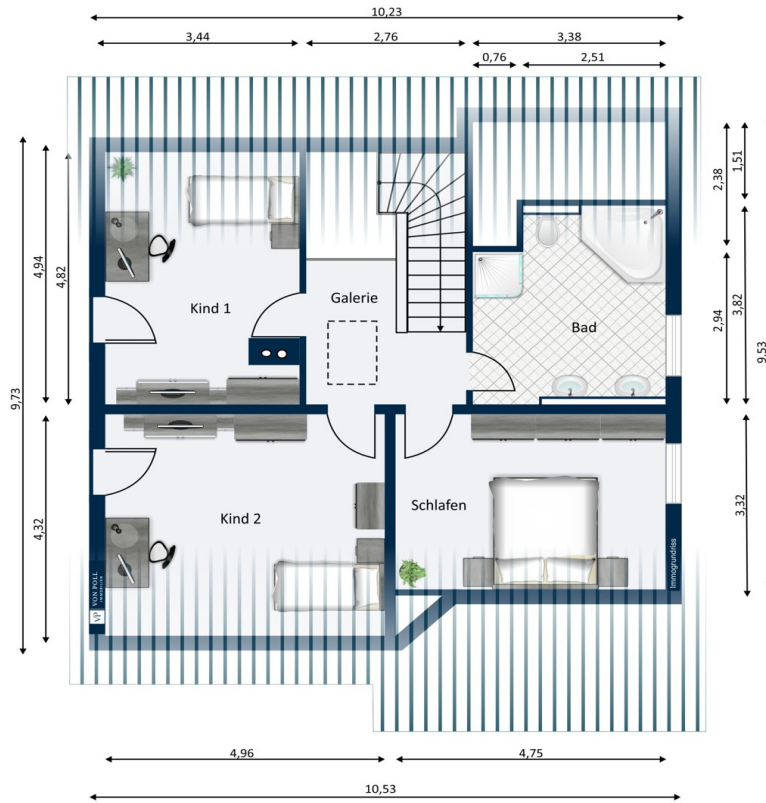
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

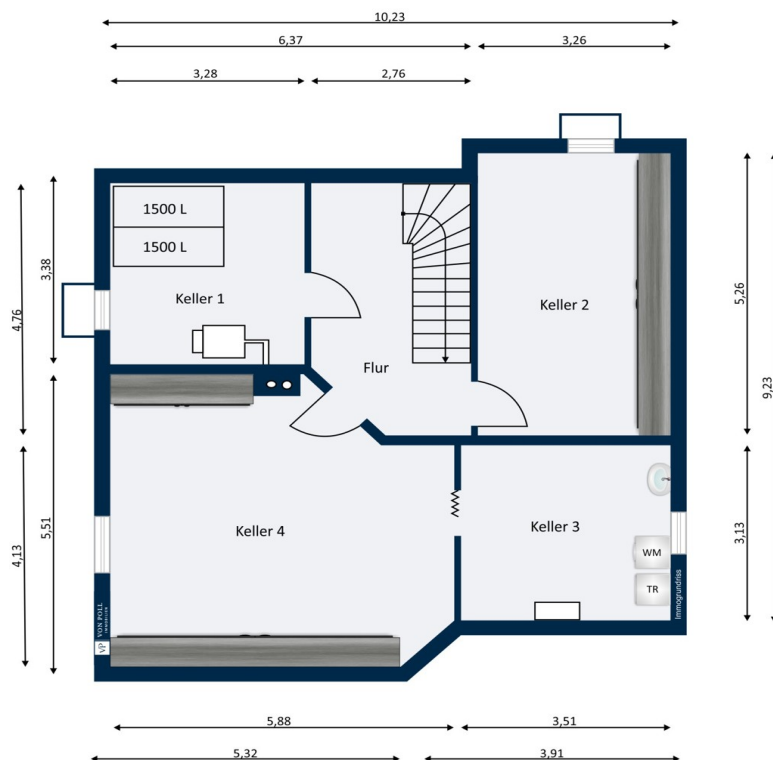
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

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: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Une première impression

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2000, das mit durchdachten Details und ausgesuchter Ausstattung überzeugt. Die Wohnfläche beträgt ca. 139 m² und verteilt sich auf sechs geräumige Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 53 m². Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 824 m². Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Öl-Zentralheizung mit Solarthermie für das Warmwasser und bietet im Erdgeschoss eine komfortable Fußbodenheizung. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss besticht durch einen Kaminanschluss, der die Möglichkeit zur Installation eines Kaminofens bietet. Im Erdgeschoss befinden sich noch die Küche mit Essbereich, zwei weitere Zimmer und ein Bad. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, die auch als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Bad gewährleistet eine komfortable Nutzung, auch für eine größere Familie. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Dieser Bereich ist ideal für gemütliche Abende im Freien. Zur Immobilie gehört auch eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet, aber noch nicht fertiggestellt ist. Es fehlen noch die Garagentore und der Verputz. Ein weiteres Highlight ist die im Keller integrierte Bar, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Der gesamte Kellerbereich kann als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum genutzt werden. Hier befindet sich auch der Hauswirtschaftsraum. Die 15 cm starke Außendämmung sorgt für eine gute Isolierung, während die moderne Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung einen ökologischen Beitrag leistet und die Energiekosten senkt. So punktet das Haus nicht nur mit funktionalen Vorteilen, sondern auch mit nachhaltiger Energienutzung. Das Einfamilienhaus verbindet eine praktische Raumaufteilung mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und bietet somit beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Détails des commodités

- Einbauküche
- Doppelgarage
- Solarthermie für Warmwasser
- Kamin für Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kellerbar
- Außendämmung 15 cm
- Große Terrasse mit Markise

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Harsdorf liegt an der südöstlichen Grenze des Landkreises Kulmbach, hat knapp über 1.000 Einwohner.

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 105.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Contact

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

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com