

Heinersreuth

## Maison bifamiliale bien entretenue avec balcon et deux terrasses

**CODE DU BIEN: 25093056**



**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 510 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

- 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: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093056	Prix d'achat	320.000 EUR
Surface habitable	ca. 184 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	2024
Année de construction	1957	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	194.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



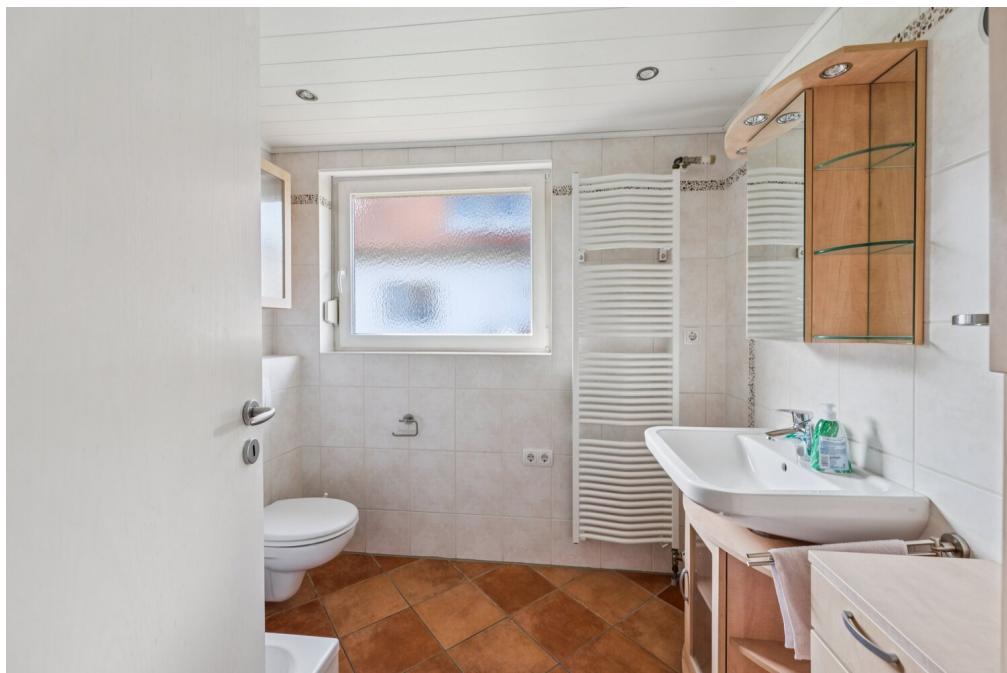
CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



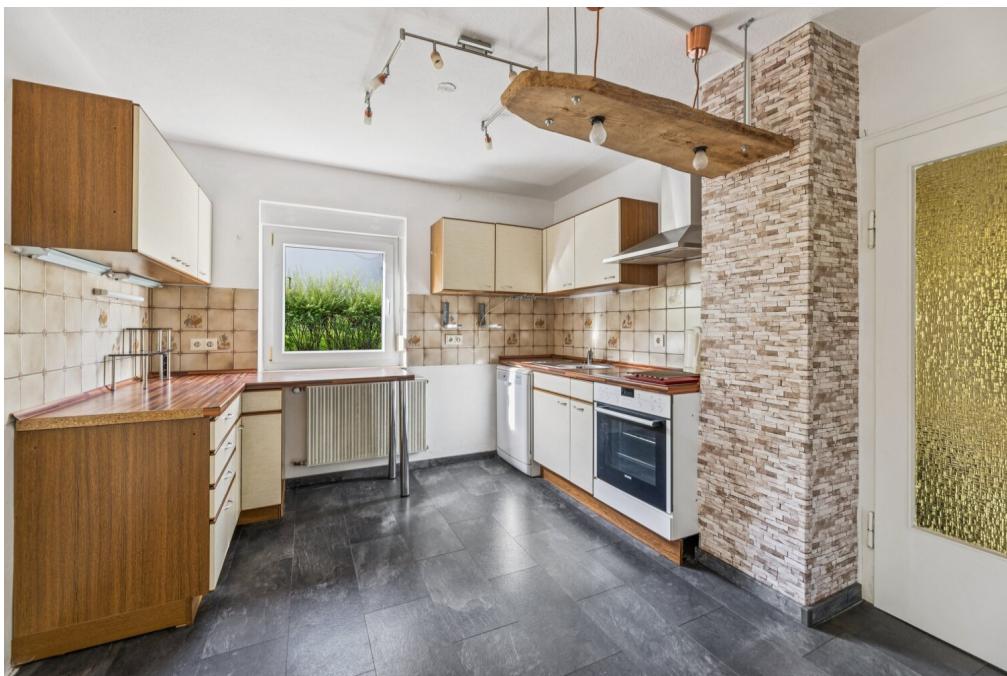
CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



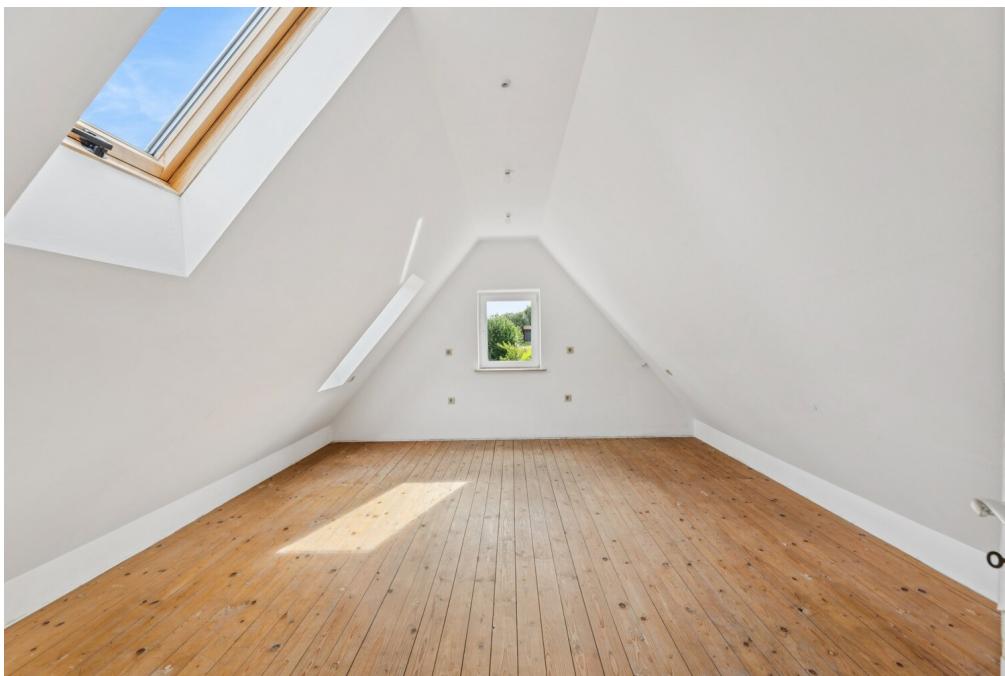
CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

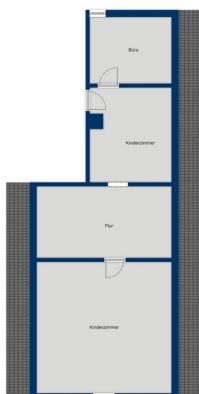
## La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## 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: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Une première impression

Cette charmante maison bi-familiale, de construction solide, offre environ 184 m<sup>2</sup> de surface habitable, un espace généreux idéal pour les familles ou les couples recherchant une maison familiale dans un cadre naturel et paisible, au cœur de la campagne de Bayreuth. Bien entretenue, la maison se situe sur un terrain d'environ 510 m<sup>2</sup> et a été modernisée au fil du temps, créant ainsi un cadre de vie contemporain et confortable. Elle se compose de deux appartements, chacun comprenant quatre pièces, une cuisine et une salle de bains, soit un total de huit pièces, deux salles de bains et deux cuisines équipées. De grandes fenêtres laissent entrer une belle lumière naturelle et offrent une vue agréable sur le jardin. Les combles, entièrement isolés, sont presque aménagés et comprennent une petite et une grande pièce. Les arrivées d'eau sont déjà installées pour une utilisation future. À l'extérieur, deux terrasses, dont une accessible directement depuis le séjour, et un balcon à l'étage, accessible depuis deux pièces, invitent à la détente et aux plaisirs du plein air. Le garage double se trouve au sous-sol et bénéficie d'un accès direct par l'allée. Devant la maison, un abri voiture offre un espace supplémentaire pour un ou deux véhicules. Dans l'ensemble, cette propriété séduit par son confort de vie exceptionnel, ses prestations de qualité et son emplacement idyllique. Il convient également de noter que la tuyauterie, tant celle provenant de la rue que celle à l'intérieur de la maison, a été entièrement refaite ces dernières années, à l'exception des descentes d'eau pluviale. Pour plus d'informations, veuillez contacter M. Thomas Wilke, agent immobilier (IHK), au +49 151 561 962 92.

**CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Détails des commodités

- zwei Terrassen
- sonniger Balkon
- Doppelgarage im Kellergeschoss mit direkter Zufahrt
- Carport vor der Garage
- Spitzboden für Ausbau vorbereitet
- separates WC im Kellergeschoss

**CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Heinersreuth, Ortsteil Unterwaiz, in einer ruhigen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün, Spazier- und Radwegen sowie einer naturnahen Umgebung, die Erholung direkt vor der Haustür bietet.

Über die B85 gelangt man schnell nach Bayreuth und Kulmbach, die A70 ermöglicht eine gute Verbindung nach Bamberg und Schweinfurt.

Die Anbindung wird durch regelmäßige Busverbindungen in Richtung Bayreuth und in die umliegende Region ergänzt. An Werktagen verkehren die Busse im 30-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen stündlich.

**CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Contact

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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