

Helmbrechts

## Maison individuelle dans un quartier résidentiel calme près de Helmbrechts

**CODE DU BIEN: 25093069**



**PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 990 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

- 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: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093069	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Balcon
Année de construction	1970		

**CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2027	Consommation d'énergie	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## 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.

0921 - 73 01 848

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

CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## 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: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## Une première impression

Cette charmante propriété, située au calme près d'Helmbrechts, est idéale pour les familles ou les couples exigeants qui apprécient les grands espaces. Avec environ 210 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 990 m<sup>2</sup>, la maison offre un cadre de vie confortable et agréable. Le rez-de-chaussée séduit par ses pièces polyvalentes. Outre une cuisine moderne et bien équipée, un salon spacieux, on y trouve une salle de bain avec douche et WC, ainsi qu'une buanderie près de l'entrée. Le poêle à bois du salon est un atout majeur, parfait pour se détendre après une longue journée. La terrasse et le balcon sont accessibles depuis le couloir et le hall d'entrée, idéaux pour prendre le petit-déjeuner au soleil. À l'étage, vous découvrirez une chambre parentale spacieuse, un dressing, une chambre d'amis et un bureau, idéal pour le télétravail, les loisirs ou recevoir des invités. Cet étage comprend également une salle de bain principale avec baignoire et WC, un dressing et une chambre d'adolescent avec sa propre mezzanine. Cette propriété d'environ 990 m<sup>2</sup> bénéficie d'un jardin abrité offrant un espace généreux pour les loisirs, la détente et le jardinage. Un petit abri de jardin est idéal pour ranger les outils ou pour des projets créatifs. La propriété comprend également une cave en pierre offrant un espace de rangement pratique, deux garages quasi neufs et des places de parking supplémentaires, particulièrement adaptées aux familles possédant plusieurs véhicules ou pour accueillir des invités. Le système de chauffage au fioul mentionné dans le diagnostic de performance énergétique a été remplacé par un système de chauffage aux granulés en 2022. Pour plus d'informations, veuillez contacter M. Erwin Eberhardt, agent immobilier indépendant chez VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, par téléphone au +49 921 73 01 848 ou par courriel à [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## Détails des commodités

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
- \* Hauptbadzimmer 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).

**CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25093069 - 95233 Helmbrechts**

## 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

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

---

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