

Heinersreuth

Maison bifamiliale bien entretenue dans un emplacement central et calme

CODE DU BIEN: 25093068



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 887 m²

CODE DU BIEN: 25093068 - 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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093068
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	357.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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



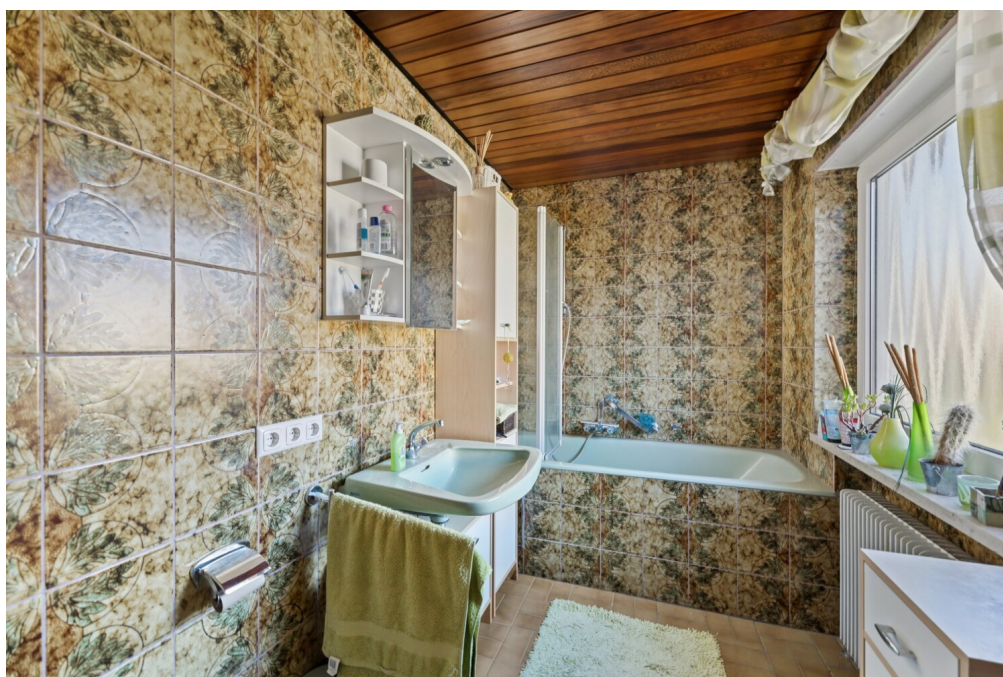
CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La propriété



Udo Stelzel

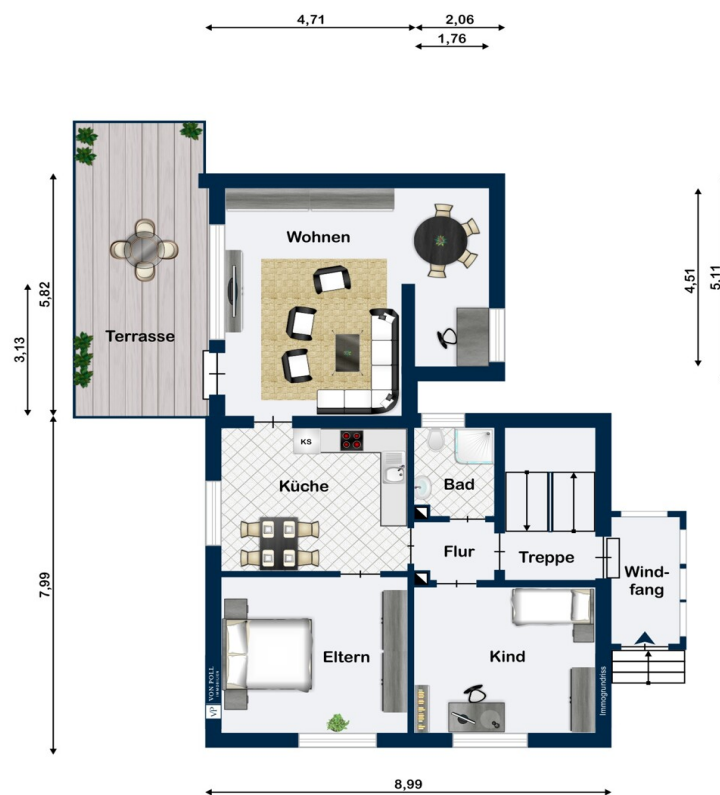
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 847

CODE DU BIEN: 25093068 - 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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Une première impression

Cette maison bifamiliale bien entretenue, construite en 1958, se situe sur un terrain de 887 m² et offre de multiples possibilités d'aménagement. Avec environ 165 m² de surface habitable et six pièces, elle convient aussi bien aux familles qu'à ceux qui souhaitent l'utiliser de manière flexible comme maison unifamiliale ou bifamiliale. La maison a été agrandie et modernisée à plusieurs reprises au cours des dernières décennies. Outre la structure d'origine de 1958, une extension a été ajoutée en 1965, suivie d'un étage supplémentaire en 1975. Ces modifications ont permis d'obtenir un agencement bien pensé, parfaitement adaptable à différents besoins. La dernière rénovation majeure date de 2002, avec le remplacement du système de chauffage central au gaz. La façade, repeinte en 2018, présente un aspect extérieur attrayant. Le plan se déploie sur deux niveaux, chacun comprenant trois pièces, une cuisine et une salle de bains. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace supplémentaire aménageable. La qualité des installations et des équipements est irréprochable et offre une base solide pour des aménagements personnalisés. Le vaste jardin est un atout majeur. Aire de jeux, lieu de détente ou espace dédié au jardinage, il offre de multiples possibilités. Le garage double permet non seulement d'accueillir deux véhicules, mais aussi de ranger vélos, outils de jardin ou autres effets personnels. La maison, dans son ensemble, est impeccablement entretenue. Un entretien rigoureux et des modernisations régulières créent un cadre de vie agréable. La propriété est en bon état et disponible immédiatement. Grâce à sa conception et à son agencement, elle peut être utilisée comme une spacieuse maison individuelle ou divisée en deux logements distincts. Son emplacement privilégié offre un accès facile aux commodités essentielles telles que commerces, écoles et transports en commun.

CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25093068 - 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

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

www.von-poll.com