

Stammbach

# Saniertes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 26093006



**PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 757 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stammbach**

- [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: 26093006 - 95236 Stammbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093006	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 182 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2009
Salles de bains	1	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1958	Technique de construction	massif
Place de stationnement	3 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	324.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stammbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## La propriété



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

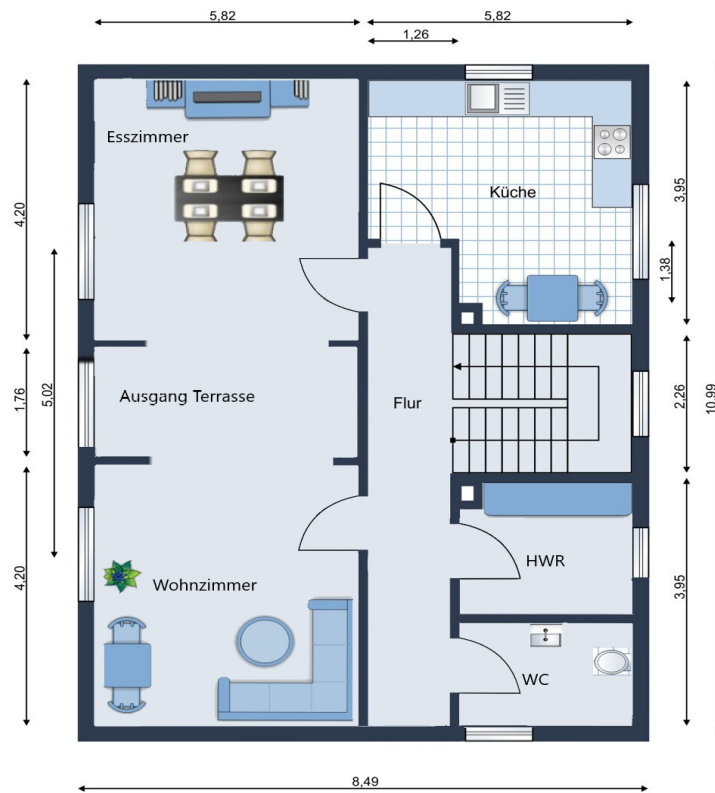
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

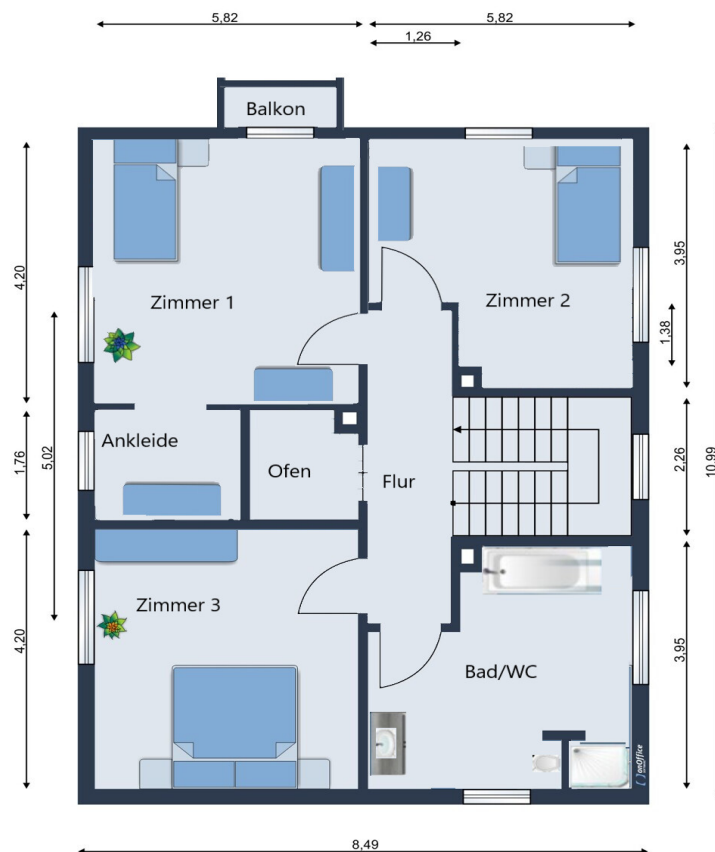
**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach

## 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: 26093006 - 95236 Stammbach**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> und steht auf einem rund 757 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die im Jahr 1958 erbaute Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierten Zustand. Die wichtigsten Modernisierungen wurden 2009 durchgeführt, sodass Sie von einer zeitgemäßen Ausstattung profitieren.

Der 140 m<sup>2</sup> große Hauptwohnbereich im Erd- und Obergeschoss ist saniert und kann sofort bezogen werden. Die ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnfläche im Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und muss noch fertiggestellt werden. Diese kann als separate Dachgeschosswohnung oder als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden. Die Wohnflächen im Dachgeschoss sind nur über die Hauptwohnung erreichbar und haben keinen separaten Eingang.

Das Objekt präsentiert sich nach den umfassenden Sanierungsmaßnahmen in einem modernen Zustand. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde unter anderem eine Holzvergaserheizung installiert und sämtliche Heizkörper sowie Heizungsleitungen wurden ausgetauscht. Zudem erfolgten die Sanierung der Wasserleitungen, die Modernisierung von Bad und WC, die Erneuerung von Decken, Böden und Wänden sowie eine vollständig neue Elektroinstallation. Im Zuge der Sanierung wurden auch die Fenster ausgetauscht, was sich positiv auf die Energieeffizienz und den Wohnkomfort auswirkt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine neuwertige Einbauküche, die optimal in das Raumkonzept integriert ist. Ein großzügiger Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Erholung im Grünen oder geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt außerdem eine Kellerbar, die sich vielseitig als Hobby- oder Partyraum nutzen lässt.

Insgesamt stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung, was insbesondere für Mehrpersonenhaushalte oder Gäste von Vorteil ist. Eine Kombination aus Zentralheizung, Öl, Holzvergaser und Solarthermie sorgt für eine flexible und

effiziente Wärmeversorgung.

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](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

**CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stammbach**

## Détails des commodités

- 3 Garagen
- neuwertige Einbauküche
- großzügiger Garten
- Kellerbar
- Ölheizung, Holzvergaser-Heizung, Solarthermie
- separate Wohneinheit im Dach teilweise ausgebaut

Sanierungen 2009:

- Heizung, Heizkörper, Heizungsleitungen
- Wasserleitungen
- Fenster
- Bad und WC
- Decke, Böden, Wände
- Elektroinstallation

**CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stammbach**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Stammbach am Ortsrand in einem Wohngebiet. Stammbach ist eine Marktgemeinde im Landkreis Hof und hat ca. 2.300 Einwohner. Hier gibt es einen Allgemeinarzt, eine Kita und Grundschule sowie Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist in 5 Minuten erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26093006 - 95236 Stambach**

## Plus d'informations

**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: 26093006 - 95236 Stambach**

## 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)