

Heideck

# Possibilité de colocation intergénérationnelle ! Bel immeuble d'appartements au centre de Heideck.

CODE DU BIEN: 25431014

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 258 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck**

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25431014                  |
| Surface habitable     | ca. 247,53 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants           |
| Pièces                | 5                         |
| Salles de bains       | 2                         |
| Année de construction | 1725                      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2014                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 21 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## Informations énergétiques

| Source d'alimentation     | Alternatif                                                                                                |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



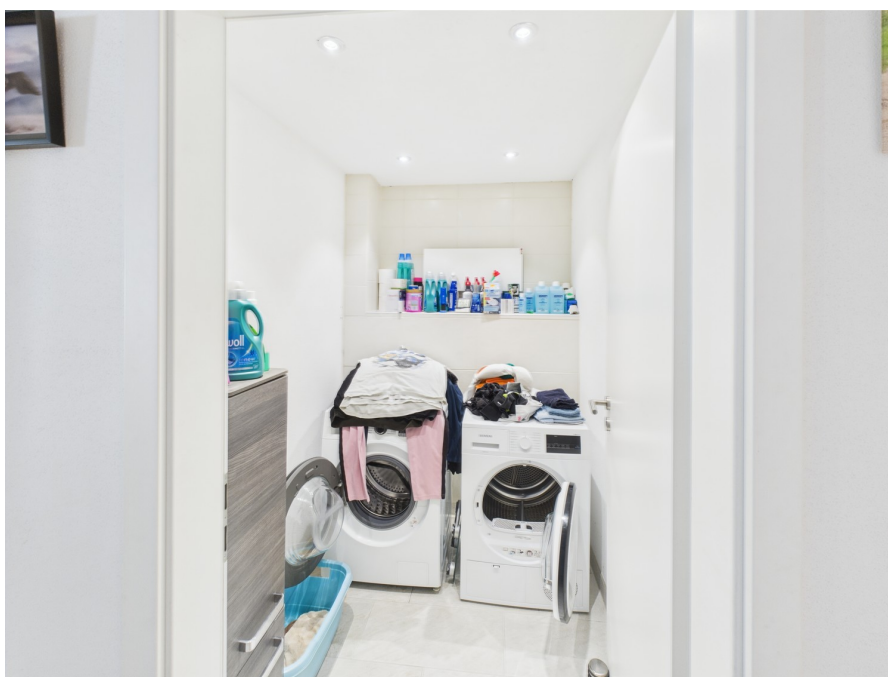
CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété

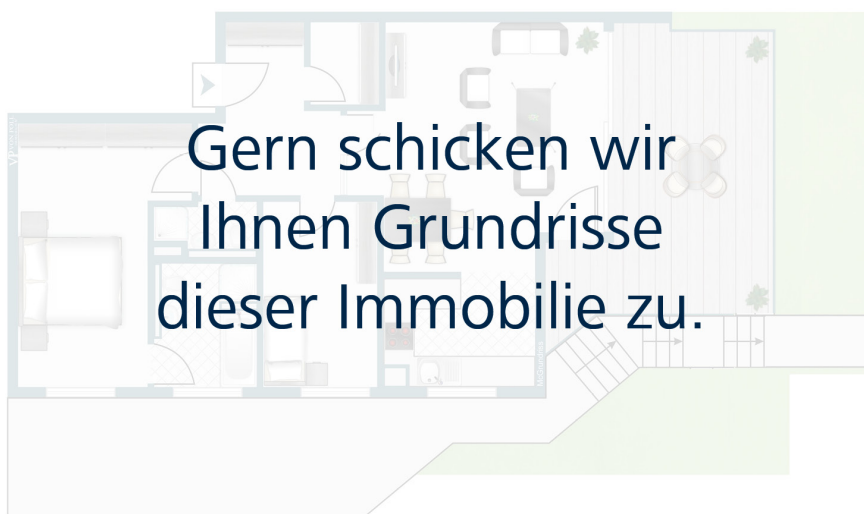


CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



### Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck**

## Une première impression

Cette maison bien entretenue est située dans un quartier central et calme d'Heideck et offre un cadre de vie agréable sur un terrain d'environ 258 m<sup>2</sup>. La charmante cour intérieure invite à la détente en plein air et se prête aussi bien aux moments d'intimité qu'aux réceptions. Un garage et une place de parking dans la cour permettent un stationnement pratique juste devant la porte d'entrée. La maison a été entièrement rénovée en 2015 et est en excellent état. Le système de chauffage a été modernisé la même année, les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres en PVC neuves et les pans de toiture ont été isolés, garantissant ainsi une bonne performance énergétique. L'installation électrique a été partiellement rénovée et mise aux normes en vigueur, également en 2015. Le bâtiment comprend deux appartements indépendants : l'appartement du rez-de-chaussée offre environ 88 m<sup>2</sup> et se compose de trois pièces, d'une salle de bains et d'un raccordement pour lave-linge. La cuisine équipée de cet appartement est incluse dans le prix de vente. L'appartement situé à l'étage, accessible par un escalier extérieur, offre une surface habitable d'environ 94 m<sup>2</sup> et se compose d'un studio indépendant avec salle de bains, débarras, dressing, cuisine, séjour, chambre et un petit coin bureau. Des travaux d'aménagement ont déjà débuté dans les combles : certaines poutres de charpente ont été remplacées et les raccordements aux réseaux sont déjà en place. Les plans approuvés sont disponibles. Il est possible d'y créer 64 m<sup>2</sup> supplémentaires, étendant ainsi la surface habitable à l'appartement du rez-de-chaussée. Les salles de bains ont été rénovées en 2015, tout comme le parquet stratifié et les portes intérieures, ce qui confère à l'appartement une allure moderne et accueillante. Le chauffage est assuré par un système infrarouge Redwell. Il est également possible d'opter pour un chauffage au bois ou au granulés. La cheminée est à double conduit. Le système de chauffage est très économique et ne nécessite quasiment aucun entretien. Une connexion fibre optique moderne permet un accès internet haut débit. Cette maison n'est pas classée, ce qui facilite sa transformation et la personnalisation de son aménagement. Bien entretenue, elle offre ainsi une combinaison idéale : situation centrale, calme environnant et confort moderne – parfaite pour les familles, les couples ou les investisseurs.

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## Détails des commodités

Zweifamilienwohnhaus

Wohnfläche: 183 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> erweiterbar

Grundstücksgröße: ca. 258 m<sup>2</sup>

Garage mit anschließendem Geräteraum

Ein weiterer offener Stellplatz

Terrassenflächen-/Innenhof

Glasfaseranschluss im Grundstück

Einbauküche Erdgeschoss inbegriffen

Heizung: erneuert 2015

Elektrik: 2015 vollsaniert - alle Leitungen erneuert

Kunststofffenster 2-fach verglast

Renovierungen 2015: Bäder, Fenster, Heizung, Küche, Böden, Innentüren

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## Tout sur l'emplacement

Der Marktplatz in Heideck liegt zentral im Herzen der Stadt und bietet eine hervorragende Anbindung an das lokale Verkehrsnetz. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und öffentlichen Einrichtungen. Die gute Erreichbarkeit macht den Marktplatz zu einem lebendigen Treffpunkt für Einwohner und Besucher.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien verbinden Heideck mit umliegenden Gemeinden und Städten, sodass Sie bequem und schnell unterwegs sind. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrswege gut erreichbar, und Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Insgesamt bietet die Lage am Marktplatz in Heideck eine perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die das lebendige Stadtleben schätzen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit wünschen.

CODE DU BIEN: 25431014 - 91180 Heideck

## 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 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: 25431014 - 91180 Heideck

## Contact

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

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

---

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