

Helmbrechts

## Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage bei Helmbrechts

????????? ??????????: 25093069



????? ????????: 235.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ?????? ????: 990 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25093069
???????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
?????????	6
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1970

????? ????????	235.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
??????	
???????	?????????, ??????????

????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
?????????????	20.06.2027	?????????????	
?????????????????		?????? ????????	156.00 kWh/m²a
????????? ???		?????????????	
		?????????????	E
		???????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1970
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ????????



???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ??????



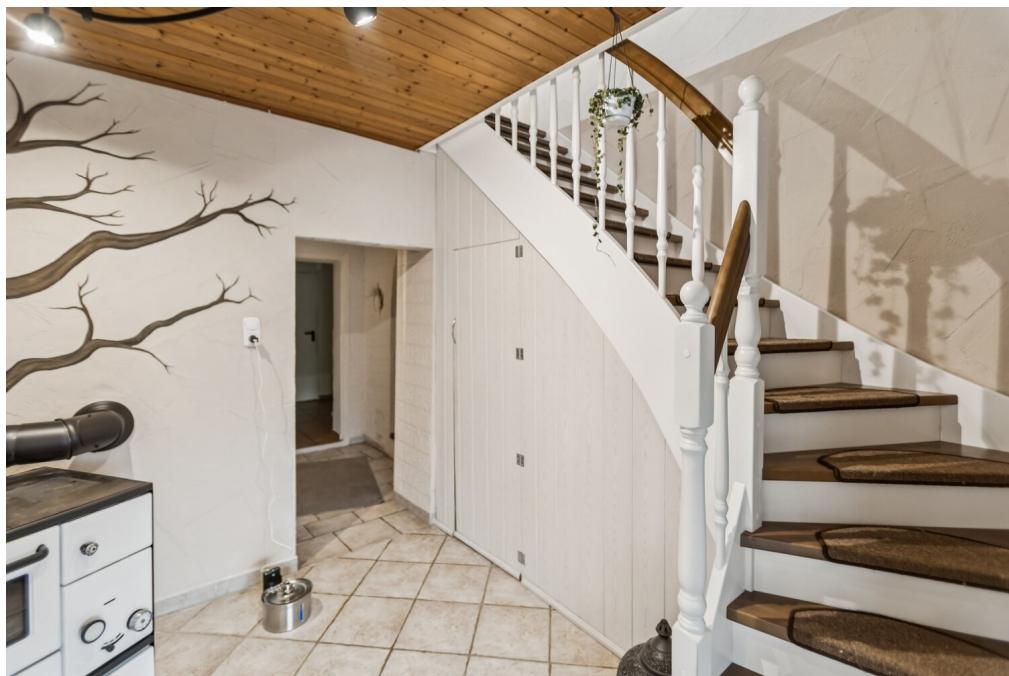
???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ??????



????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ????????



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

???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ??????



???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ???????



???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ???????



????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ??????



???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ??????



???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

?? ??????



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

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

????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

???????



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ????????. ?? ???? ??????. ??? ???.  
???? ????, ??? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????. ?? ????????.

???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## ??? ????? ????????

Diese charmante Immobilie in ruhiger Lage bei Helmbrechts präsentiert sich als ideales Zuhause für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf. Mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 990 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus reichlich Raum zum Leben und Entfalten.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine vielseitig nutzbaren Räume. Neben einer modernen Küche mit ausreichend Platz zum Kochen und einem großzügigen Wohnzimmer gibt es hier ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen Heizraum im Eingangsbereich. Besonders hervorzuheben ist der Schwedenofen im Wohnzimmer, der nach einem langen Tag für Entspannung sorgt. Der Zugang zur Terrasse und zum Balkon ist jeweils über den Flur und die Diele möglich – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonnen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein Gästezimmer und ein Büro, das sich ideal für Homeoffice, Hobbys oder Besuch eignet. Diese Etage wird durch ein Hauptbad mit Wanne und WC, ein Ankleidezimmer sowie ein Jugendzimmer mit eigener kleiner Galerie ergänzt.

Das ca. 990 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen geschützten Gartenbereich, der viel Platz für Freizeit, Erholung und Gartenarbeit bietet. Ein kleiner Geräteschuppen eignet sich ideal zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder für kreative Projekte. Abgerundet wird das Angebot durch einen Felsenkeller, der praktischen Stauraum bietet, sowie zwei neuwertige Garagen und weitere Stellplätze, die sich besonders für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder für Gäste eignen. Die im Energieausweis angegebene Ölheizung wurde im Jahr 2022 durch eine Pelletheizung ersetzt.

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).

????????? ??????????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## ???????????????? ??? ????????

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).

???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

## ????? ????????????

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

???????? ?????: 25093069 - 95233 Helmbrechts

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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