

Heinersreuth

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

???????? ?????: 25093068



???? ??: 369.000 EUR • ??: ca. 165 m² • ??: 6 • ??: 887 m²

??????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ?? ???? ?

| | | | |
|--------------------|---------------------|--------------------|---|
| ???????? ????????? | 25093068 | ???? ? | 369.000 EUR |
| ???????? | ca. 165 m² | ???????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ? | ???????? ? | | |
| ???? | 6 | | |
| ???? | 2 | | |
| ???? ????? | 1958 | ???? ????? | 2002 |
| ???? ????? | 2 x ????? ???? ? | ???? ???? | ???? |
| | 2 x ????? | ???? ????? ???? | ca. 68 m² |
| | | ???? | ????, ?, ???? |

???????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

| | | | |
|---|-----------------------|--|----------------|
| ?????????? ?????????? | ?????????? ?????????? | ????????????????? ???????????? | BEDARF |
| ????? ??????????? | ?????? | ????????? ??????? ???????????? | 357.00 kWh/m²a |
| ????????????? ????????????????? ????????? ??? | 13.10.2035 | ???????????? ???????????????? ???????????? | H |
| ????? ??????????? | ?????? | ????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????? | 1958 |

??????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



??????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



??????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



??????? ???????? : 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



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



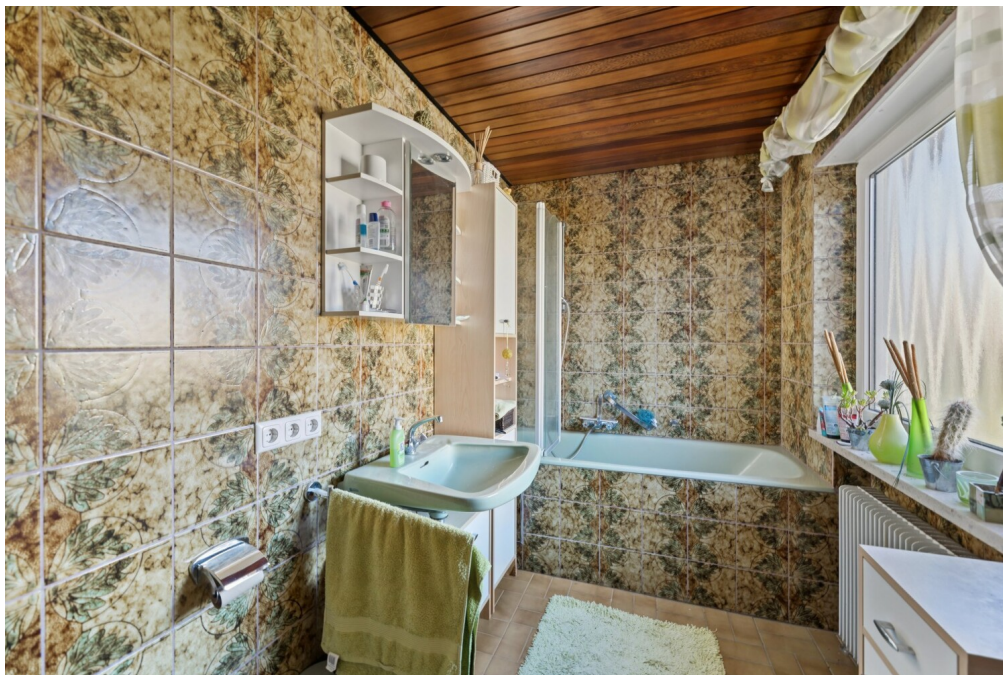
??????? ???????? : 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



??????? ???????? : 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



??????? ???????? : 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



??????? ???????? : 25093068 - 95500 Heinersreuth

?? ????????



Udo Stelzel

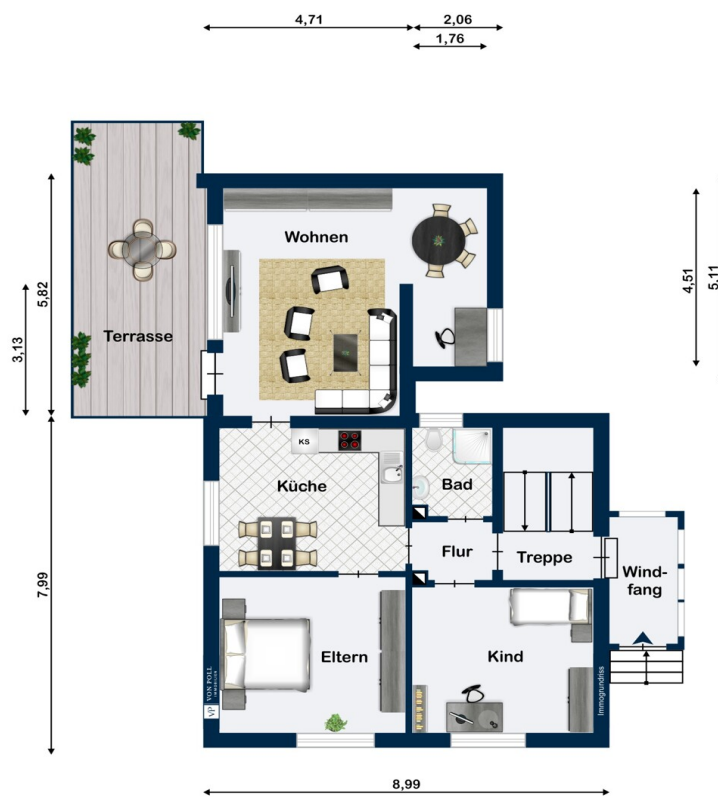
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 847

??????? ???????? : 25093068 - 95500 Heinersreuth

??????



?????? ???????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

???? ? ?????????????????? ????????? ?????????, ????????? ?? 1958, ????????? ??
???????? 887 ?.? .??? ?????????? ??? ????????? ?????????? ?? ????????? 165
??. ?????? ?????????? ??? ??? ?????????, ?? ????????? ?????? ?????????? ???
?????????????? ?????? ??? ??? ?????? ??????????? ?? ?? ?????????????????? ????????? ??
?????????????? ? ????????? ?????????? .?? ?????? ??? ???? ?????????? ??? ??????????????????
????????? ??? ?????????????? ???????????. ?????? ??? ??? ?????? ??????????? ??? 1958,
????????????? ??? ?????????? ?? 1965, ?????????????????? ??? ??? ???? ?????????? ?????? ??
1975. ?????? ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????????????????? ?????????
??? ??????? ?? ?????????????????? ??????? ?? ?????????????????? ?????????? .? ??????????????
?????????????? ??????????????????? ?????????????????????? ?? 2002, ??? ???? ??????
????????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? .? ?????????, ?????????? ??
2018, ??????????????? ??? ?????????????? ?????????????? .? ??????? ?????????????? ?? ???
?????????, ?? ??????? ??? ?? ?????? ?????????????????? ?????? ?????????, ??? ?????????? ??? ???
????????? .?? ?????? ??????????? ??? ??????? ?????????, ?????????????? ??????????? ?????????
?????. ? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????????????? ?? ???
????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????
?????????????? .??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????????? ??????. ??? ??
????? ??????????????, ??? ???? ??????????, ??? ??? ?????????? ??? ??????????????,
????????????? ? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? .?? ??????
????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????, ??? ???? ?????????? ??????????????????
????? ??? ??????????, ?????????? ?????? ? ??? ???? ?????????? ?????????????????? .?????????, ??
????? ?????????? ??? ?????? ?????????????????????? ?????????? .? ?????????????? ??? ??????????
?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????????????? ?????????????? ??? ??????????
?????????????? ?????????????? .?? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??????
????????????? .???? ??? ?????????????? ??? ??? ?????? ???, ??????? ?? ?????????????????????? ??
????????????? ?????????????????? ? ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? .?
????????????? ?????????????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ??????? ??????????
?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????, ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????????.

??????? ???????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

- 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

??????? ???????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

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.

??????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

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.

??????? ?????????: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

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

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