

Heinersreuth

Jól karbantartott kétlakásos ház erkéllyel és két terasszal

VP azonosító: 25093056



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 510 m²

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Áttekintés

VP azonosító	25093056
Hasznos lakótér	ca. 184 m²
Szobák	8
Fürdőszobák	2
Építés éve	1957
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	320.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	194.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

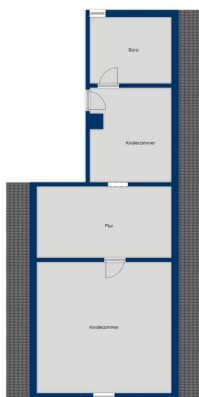
Alaprajzok



VP



VP



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az első benyomás

Ez a bájos, masszív építésű kétlakásos ház körülbelül 184 m² lakóteret kínál, bőséges helyet biztosítva családok vagy párok számára, akik családias otthonra vágnak egy csendes, természetközeli környezetben, Bayreuth vidékén. A jól karbantartott ház egy körülbelül 510 m²-es telken fekszik, és folyamatosan modernizálták, modern és kényelmes lakókörnyezetet teremtve. Az alaprajz két apartmanra oszlik, mindegyikben négy szoba, egy konyha és egy fürdőszoba található – így összesen nyolc szoba, két fürdőszoba és két beépített konyha található. A nagy ablakok rengeteg természetes fényt és kellemes kilátást biztosítanak a kertre. A teljesen szigetelt tetőtér majdnem kész, és egy kisebb és egy nagyobb szobát foglal magában. A vízvezetékek már be vannak építve a jövőbeni felhasználás érdekében. Kívül két terasz – az egyik közvetlenül a nappaliból megközelíthető – és egy erkély az emeleten, amely két szobából közelíthető meg, pihenésre és a szabadban való tartózkodás élvezetére csábít. A dupla garázs az alagsorban található, és közvetlen kocsibeállással rendelkezik. A ház előtt egy kocsibeálló további helyet kínál egy vagy két jármű számára. Összességében az ingatlan lenyugózó a magas szintű lakhatási kényelemmel, a masszív adottságokkal és az idilli elhelyezkedéssel. Érdemes megjegyezni, hogy a vízvezetékeket – mind az utcáról, mind a házban belülről – az elmúlt években teljesen felújították, a lefolyócsövek kivételével. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Thomas Wilke ingatlanügynökkel (IHK) a +49 151 561 962 92 telefonszámon.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Részletes felszereltség

- zwei Terrassen
- sonniger Balkon
- Doppelgarage im Kellergeschoss mit direkter Zufahrt
- Carport vor der Garage
- Spitzboden für Ausbau vorbereitet
- separates WC im Kellergeschoss

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Minden a helyszínról

Das Haus befindet sich in Heinersreuth, Ortsteil Unterwaiz, in einer ruhigen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün, Spazier- und Radwegen sowie einer naturnahen Umgebung, die Erholung direkt vor der Haustür bietet.

Über die B85 gelangt man schnell nach Bayreuth und Kulmbach, die A70 ermöglicht eine gute Verbindung nach Bamberg und Schweinfurt.

Die Anbindung wird durch regelmäßige Busverbindungen in Richtung Bayreuth und in die umliegende Region ergänzt. An Werktagen verkehren die Busse im 30-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen stündlich.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com