

Heinersreuth

# Jól karbantartott kétlakásos ház központi, csendes helyen

VP azonosító: 25093068



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 887 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

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

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25093068                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 165 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1958                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 369.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2002                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 68 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Erkély                                    |

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 357.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1958                       |

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



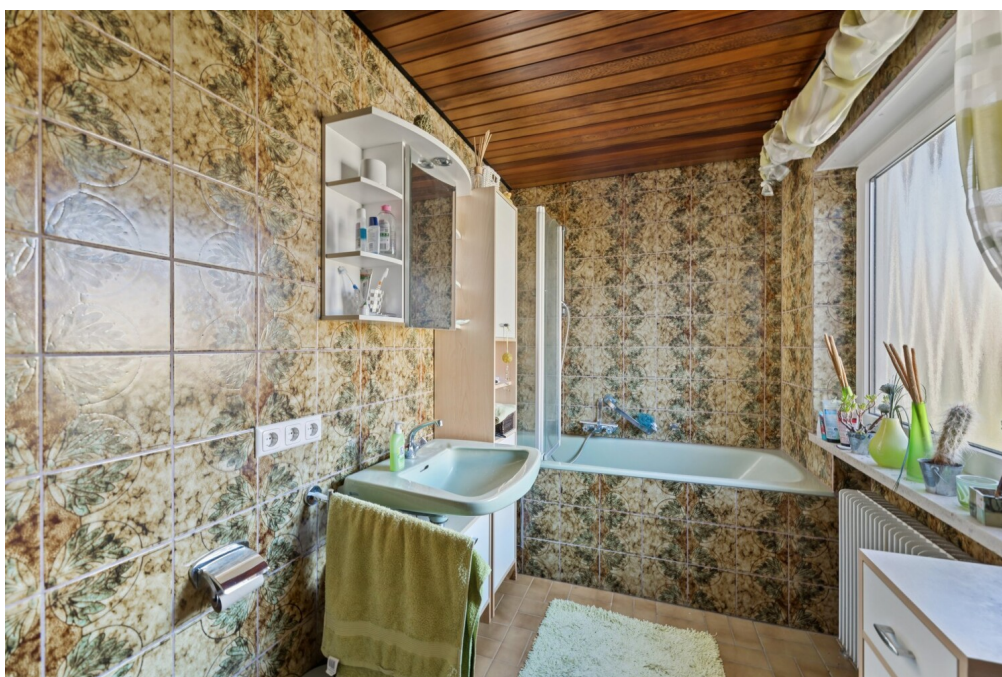
VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

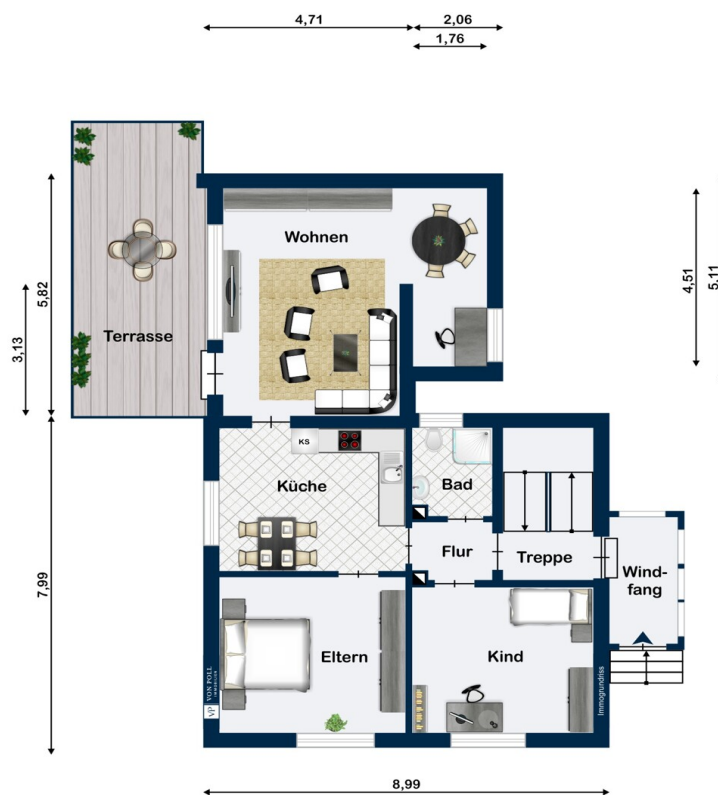
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

0921 - 73 01 847

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1958-ban épült kétlakásos ház egy 887 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és számos hasznosítási lehetőséget kínál. Körülbelül 165 m<sup>2</sup> lakóterületével és hat szobájával az ingatlan alkalmas családok, valamint azok számára, akik rugalmasan szeretnék használni családi vagy kétlakásos otthonként. A házat az elmúlt évtizedekben folyamatosan bővítették és modernizálták. Az eredeti, 1958-as épület mellett 1965-ben egy bővítményt, majd 1975-ben egy emeletet építettek hozzá. Ezek a módosítások egy jól megtervezett elrendezést eredményeztek, amely optimálisan alkalmazkodik a különböző igényekhez. Az utolsó nagyobb modernizációra 2002-ben került sor, amelynek során a gázfűtési rendszert is kicserélték. A 2018-ban festett homlokzat vonzó külsőt biztosít. Az alaprajz két szinten terül el, mindegyik szinten három szoba, konyha és fürdőszoba található. A ház teljes pincével rendelkezik, ami további hasznos teret biztosít. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége megfelel a szilárd szabványoknak, és megbízható alapot kínál az egyedi tervezési ötletekhez. Különös vonzeró a tágas kert. Akár játszótérként, pihenésre vagy kertészkedésre alkalmas területként szolgál – a teljes kültéri tér sokoldalú lehetőségeket kínál. A dupla garázs nemcsak két jármű számára biztosít helyet, hanem további tárolóhelyet kerékpárok, kerti szerszámok vagy egyéb személyes tárgyak számára is. Összességében a ház nagyon jól karbantartott benyomást kelt. A folyamatos karbantartás és a rendszeres modernizálás kombinációja kellemes lakókörnyezetet teremt. Az ingatlan jó állapotban van és azonnal költözhető. Kialakításának és alaprajzának köszönhetően tágas családi házként vagy két különálló lakóegységgé osztható. A helyszínt vonzó környezet jellemzi, könnyű hozzáféréssel az olyan alapvető szolgáltatásokhoz, mint az üzletek, iskolák és a tömegközlekedés.

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth**

## Minden a helyszínról

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

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 357.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25093068 - 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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