

Heinersreuth

Jól karbantartott kétlakásos ház központi, csendes helyen

VP azonosító: 25093068



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 887 m²

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 ²
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 ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	357.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány 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



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



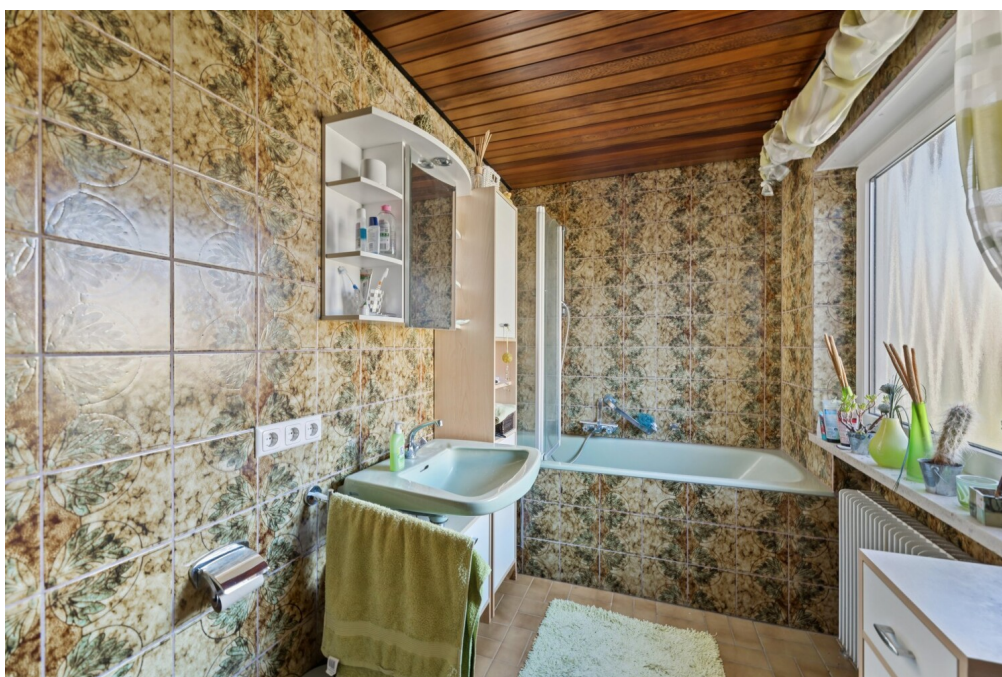
VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



Udo Stelzel

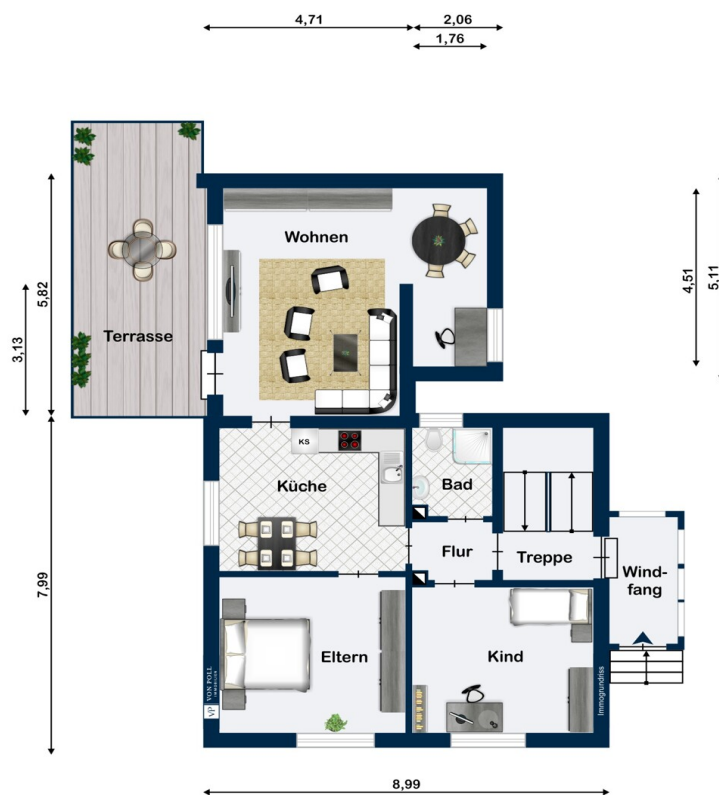
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 847

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 m²-es telken fekszik, és számos hasznosítási lehetőséget kínál. Körülbelül 165 m² 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 bővítést, 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.

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/(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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com