

Heideck

# Többgenerációs együttélés lehetséges! Vonzó apartmanház Heideck központjában

VP azonosító: 25431014

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 247,53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 258 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

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

VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Áttekintés

VP azonosító	25431014	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 247,53 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1725	Modernizálás / felújítás	2014
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Más futési lehetőség
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



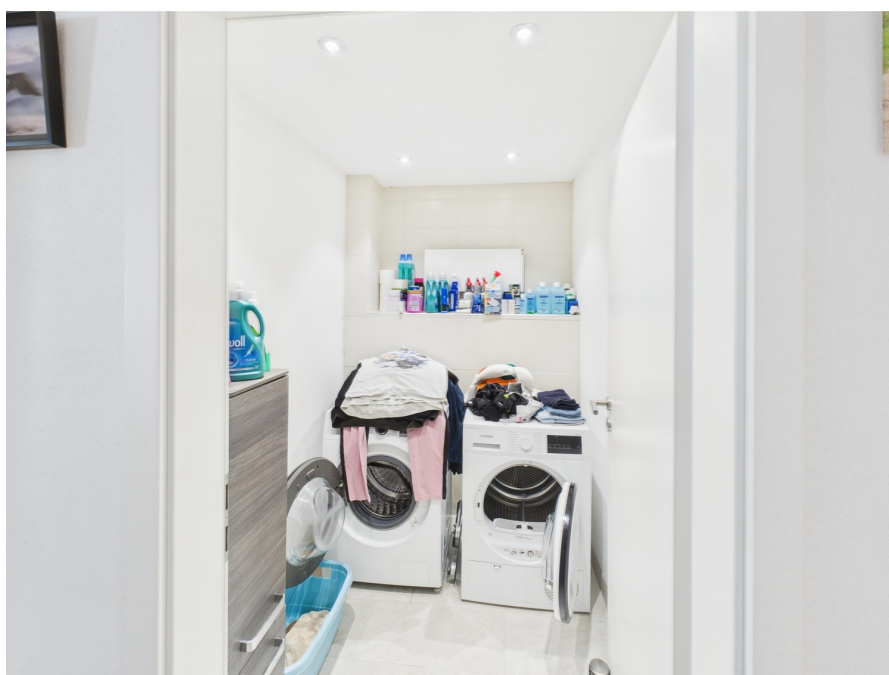
VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



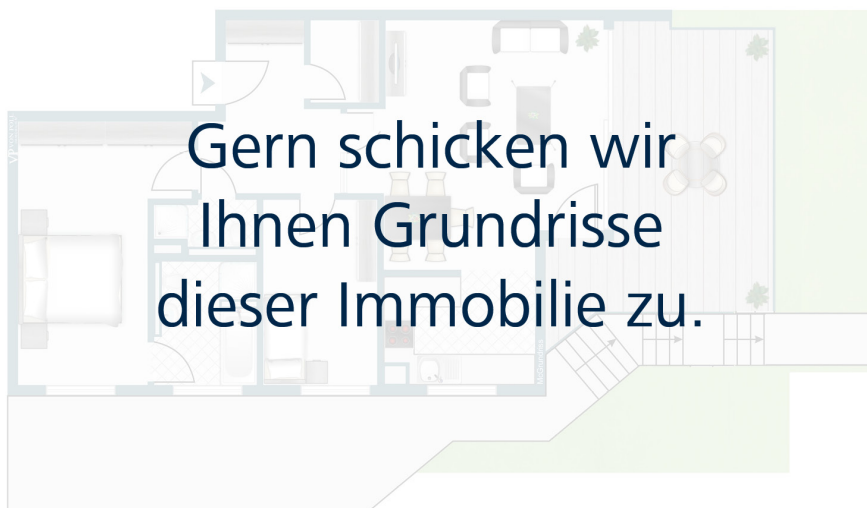
VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

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

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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



VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen



**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ház Heideck központi, mégis csendes helyén található, és vonzó otthont kínál körülbelül 258 m<sup>2</sup>-es telken. A szép udvar szabadtéri kikapcsolódásra csábít, és ideális privát pillanatokhoz vagy társasági összejövetelekhez. A garázs és az udvarban található parkolóhely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül a bejárati ajtó előtt. A ház 2015-ben teljes felújításon esett át, és kiváló állapotban van. A futási rendszert 2015-ben korszerűsítették, az ablakokat új PVC ablakokra cserélték, a tető lejtőit pedig szigetelték, ami jó energiahatékonyságot biztosított. Az elektromos rendszert részben felújították és a mai szabványoknak megfelelően alakították ki, szintén 2015-ben. Az épület két különálló lakásból áll: A földszinti lakás körülbelül 88 m<sup>2</sup>-es, három szobával, egy fürdőszobával és mosógép csatlakozással rendelkezik. A földszinti lakáshoz egy beépített konyha tartozik, amely a vételárban benne van. A felső emeleten található, külső lépcsőn keresztül megközelíthető lakás körülbelül 94 m<sup>2</sup>-es, és egy önálló egységből áll, fürdőszobával, tárolóhelyiséggel, gardróbbal, konyhával, nappalival, hálószobával és egy kis irodafülkével. A tetőtérben már megkezdődtek az átalakítási munkálatok; a gerendák egy részét kicserélték, és a közműcsatlakozások is rendelkezésre állnak. Jóváhagyott tervek állnak rendelkezésre. További 64 m<sup>2</sup> lakótér alakítható ki itt, a nappalit az első emeleti lakásig bővítve. A fürdőszobákat 2015-ben újították fel, és a laminált padlót is 2015-ben cserélték. A belső ajtókat is 2015-ben cserélték, ami modern és hívogató megjelenést kölcsönöz a háznak. A lakások futását Redwell infravörös futási rendszer biztosítja. Lehetőség van fatüzelésű kályhával vagy pelletkályhával is futeni. A kémény dupla füstcsatornás. A futási rendszer nagyon költséghatékony és gyakorlatilag karbantartásmentes! A modern optikai kábeles kapcsolat nagy sebességu internet-hozzáférést biztosít. A ház nem műemlékvédelem alatt áll, ami megkönnyíti az átalakítást és az egyedi tervezést. A jól karbantartott ingatlan ideális kombinációját kínálja a központi elhelyezkedésnek, a csendes környezetnek és a

modern lakhatási kényelemnek – tökéletes családok, párok vagy befektetők számára.

**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

## Részletes felszereltség

Zweifamilienwohnhaus

Wohnfläche: 183 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> erweiterbar

Grundstücksgröße: ca. 258 m<sup>2</sup>

Garage mit anschließendem Geräteraum

Ein weiterer offener Stellplatz

Terrassenflächen-/Innenhof

Glasfaseranschluss im Grundstück

Einbauküche Erdgeschoss inbegriffen

Heizung: erneuert 2015

Elektrik: 2015 vollsaniert - alle Leitungen erneuert

Kunststofffenster 2-fach verglast

Renovierungen 2015: Bäder, Fenster, Heizung, Küche, Böden, Innentüren

**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

## Minden a helyszínről

Der Marktplatz in Heideck liegt zentral im Herzen der Stadt und bietet eine hervorragende Anbindung an das lokale Verkehrsnetz. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und öffentlichen Einrichtungen. Die gute Erreichbarkeit macht den Marktplatz zu einem lebendigen Treffpunkt für Einwohner und Besucher.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien verbinden Heideck mit umliegenden Gemeinden und Städten, sodass Sie bequem und schnell unterwegs sind. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrswege gut erreichbar, und Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Insgesamt bietet die Lage am Marktplatz in Heideck eine perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die das lebendige Stadtleben schätzen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit wünschen.

**VP azonosító: 25431014 - 91180 Heideck**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25431014 - 91180 Heideck**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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