

Heinersreuth

# Casa bifamiliare ben tenuta con balcone e due terrazze

Codice oggetto: 25093056



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25093056                |
| Superficie netta    | ca. 184 m²              |
| Vani                | 8                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1957                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 320.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.10.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 194.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1957                             |

Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà





Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà





Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà





Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà





Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## La proprietà



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

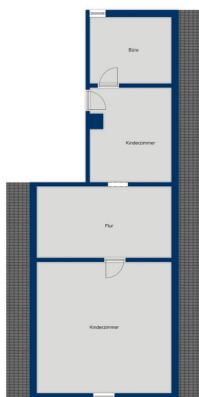
## Planimetrie



VP



VP



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Una prima impressione

Questa affascinante casa bifamiliare, solidamente costruita, offre circa 184 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per famiglie o coppie in cerca di una casa adatta alle loro esigenze in un ambiente tranquillo e naturale nella campagna di Bayreuth. La casa, ben tenuta, sorge su un terreno di circa 510 m<sup>2</sup> ed è stata costantemente ristrutturata, creando un ambiente abitativo moderno e confortevole. La planimetria è suddivisa in due appartamenti, ciascuno con quattro stanze, una cucina e un bagno, per un totale di otto stanze, due bagni e due cucine attrezzate. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e una piacevole vista sul giardino. La mansarda, completamente isolata, è quasi ultimata e comprende una stanza più piccola e una più grande. Le condutture idriche sono già state installate per un potenziale utilizzo futuro. All'esterno, due terrazze, una delle quali direttamente accessibile dal soggiorno, e un balcone al piano superiore, accessibile da due stanze, invitano a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Il garage doppio si trova nel seminterrato e ha accesso diretto all'ingresso. Davanti alla casa, un posto auto coperto offre ulteriore spazio per uno o due veicoli. Nel complesso, l'immobile colpisce per l'elevato comfort abitativo, le solide finiture e la posizione idilliaca. Da notare anche che le condutture idriche, sia quelle stradali che quelle interne, sono state completamente rinnovate negli ultimi anni, ad eccezione dei pluviali. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il Sig. Thomas Wilke, Agente Immobiliare (IHK), al numero +49 151 561 962 92.

Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25093056 - 95500 Heinersreuth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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