

Heinersreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Balkon und zwei Terrassen

CODICE OGGETTO: 25093056



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m²

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 m ²
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 bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	194.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.10.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	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



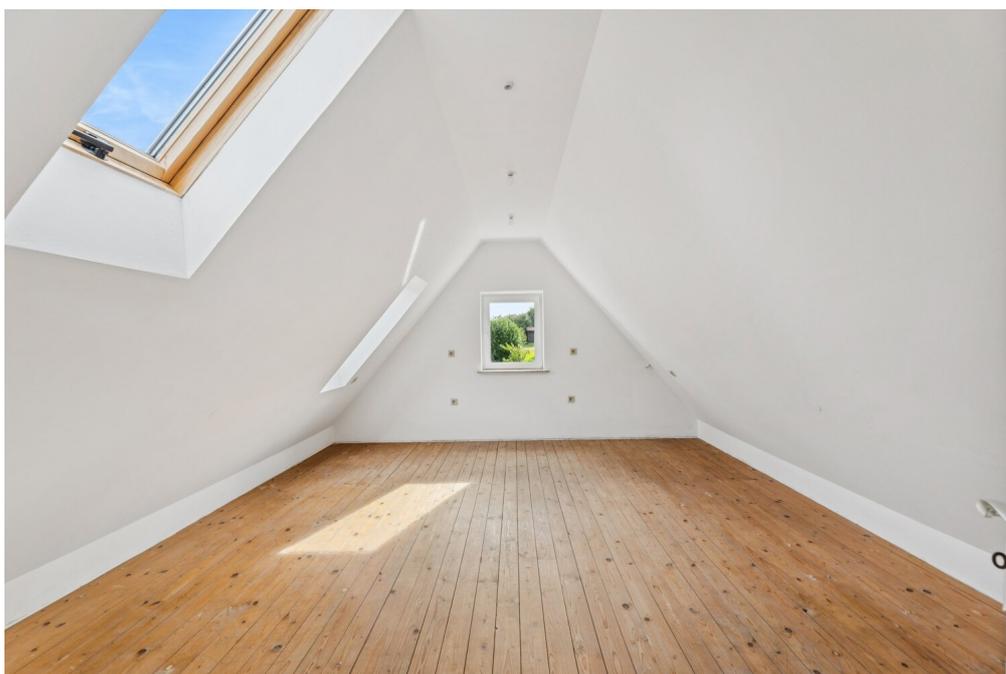
CODICE OGGETTO: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093056 - 95500 Heinersreuth

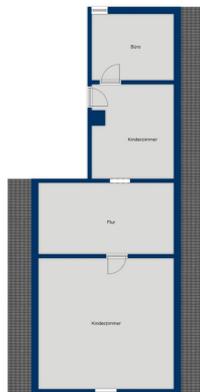
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Planimetrie





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

Dieses charmante Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise bietet auf ca. 184 m² Wohnfläche großzügigen Raum für Familien oder Paare, die ein familienfreundliches Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage im Bayreuther Umland suchen. Das gepflegte Haus steht auf einem ca. 510 m² großen Grundstück und wurde kontinuierlich modernisiert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnambiente zum Wohlfühlen entstanden ist.

Der Grundriss gliedert sich in zwei Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern, Küche und Badezimmer – insgesamt stehen also acht Zimmer, zwei Bäder und zwei Einbauküchen zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den Garten.

Der vollständig isolierte Spitzboden ist nahezu fertig ausgebaut und verfügt über einen kleineren sowie einen größeren Raum. Wasserleitungen wurden bereits für eine mögliche spätere Nutzung vorbereitet.

Im Außenbereich laden zwei Terrassen – eine davon direkt vom Wohnzimmer zugänglich – sowie ein Balkon im Obergeschoss, der von zwei Zimmern aus betreten werden kann, zum Verweilen ein.

Die Doppelgarage befindet sich im Kellergeschoss und verfügt über eine direkte Zufahrt; davor bietet ein Carport zusätzlichen Platz für ein bis zwei Fahrzeuge.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch einen hohen Wohnkomfort, solide Ausstattung und ihre idyllische Lage.

Ebenfalls hervorzuheben ist, dass die Wasserleitungen – sowohl von der Straße als auch im Haus – in den letzten Jahren vollständig erneuert wurden, mit Ausnahme der Fallleitungen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte
Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +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/(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 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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com