

Heinersreuth

Casa bifamiliare ben tenuta in posizione centrale e tranquilla

Codice oggetto: 25093068



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 887 m²

Codice oggetto: 25093068 - 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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093068
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	357.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847



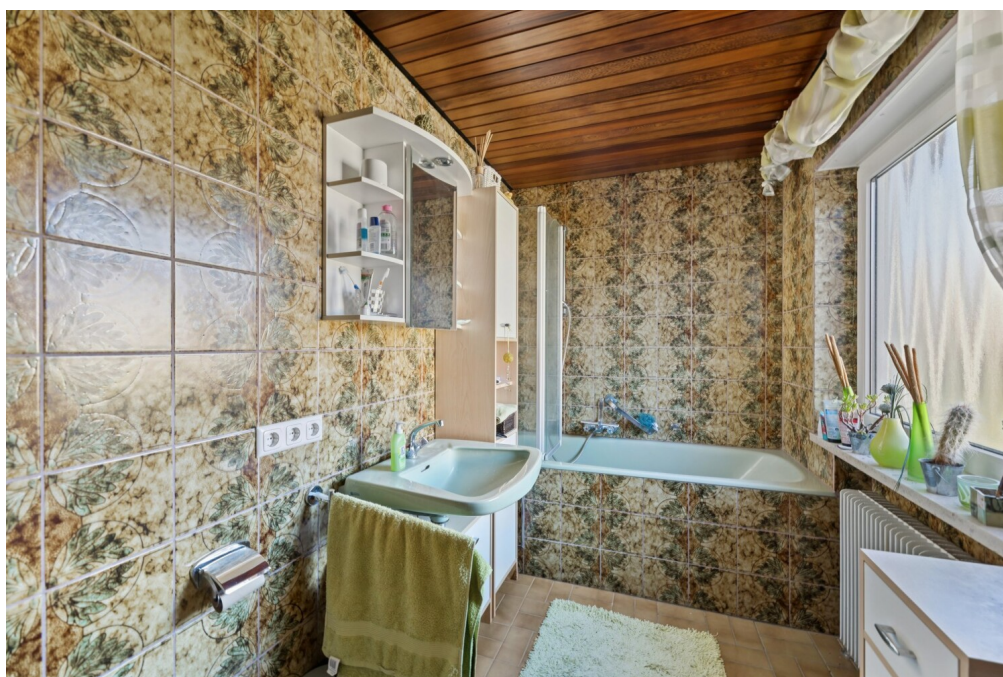
Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

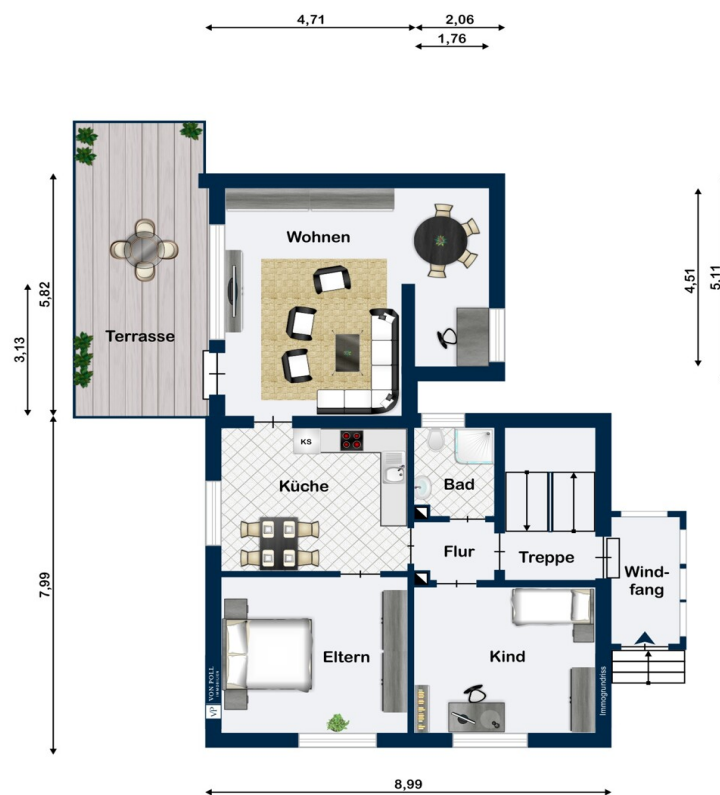
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth

Codice oggetto: 25093068 - 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: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1958, sorge su un terreno di 887 m² e offre diverse possibilità di utilizzo. Con circa 165 m² di superficie abitabile e sei stanze, la proprietà è adatta sia alle famiglie che a chi desidera un utilizzo flessibile come casa unifamiliare o bifamiliare. La casa è stata costantemente ampliata e modernizzata negli ultimi decenni. Oltre alla struttura originale del 1958, nel 1965 è stato aggiunto un ampliamento, seguito da un piano rialzato nel 1975. Queste modifiche hanno dato vita a una planimetria ben progettata, che può essere adattata in modo ottimale alle diverse esigenze. L'ultimo importante intervento di ammodernamento è stato effettuato nel 2002, durante il quale è stato sostituito l'impianto di riscaldamento centralizzato a gas. La facciata, tinteggiata nel 2018, garantisce un aspetto esterno gradevole. La planimetria si estende su due livelli, ciascuno composto da tre stanze, una cucina e un bagno. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio utilizzabile. La qualità degli infissi e degli accessori soddisfa uno standard elevato e offre una base affidabile per idee di design individuali. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino. Che si tratti di un'area giochi, di un luogo di relax o di un luogo per gli amanti del giardinaggio, l'intero spazio esterno offre possibilità versatili. Il garage doppio offre spazio non solo per due veicoli, ma anche per un ulteriore spazio per biciclette, attrezzi da giardino o altri effetti personali. Nel complesso, la casa appare molto ben tenuta. La combinazione di una manutenzione costante e di ammodernamenti regolari crea un ambiente abitativo piacevole. L'immobile è in buone condizioni ed è disponibile da subito. Grazie al suo design e alla sua planimetria, può essere utilizzato come spaziosa casa unifamiliare o suddiviso in due unità abitative separate. La posizione è caratterizzata da un ambiente piacevole con facile accesso a servizi essenziali come negozi, scuole e mezzi pubblici.

Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093068 - 95500 Heinersreuth

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25093068 - 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