

Heideck

# Possibilità di convivenza multigenerazionale! Grazioso condominio nel centro di Heideck

**Codice oggetto: 25431014**

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247,53 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 258 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

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

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25431014	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 247,53 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1725	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Alternativo
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



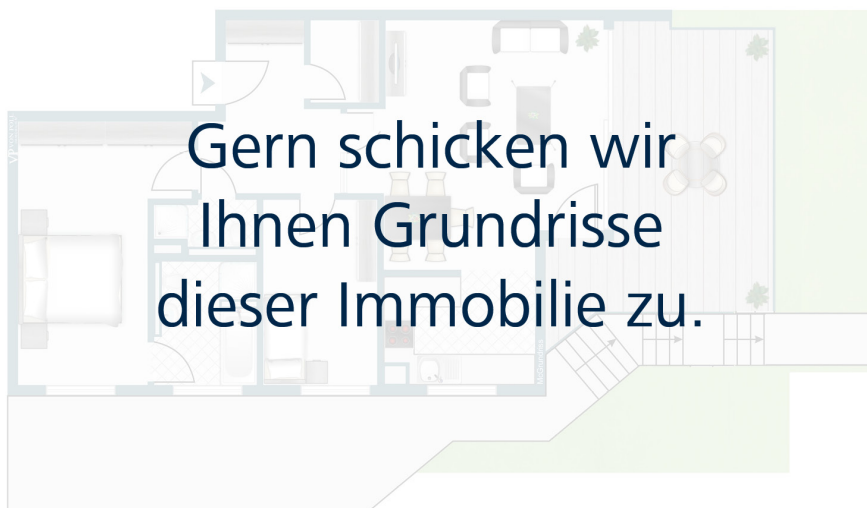
Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



[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)

Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## Una prima impressione

Questa casa ben tenuta si trova in una posizione centrale ma tranquilla a Heideck e offre una graziosa abitazione su un terreno di circa 258 m<sup>2</sup>. L'incantevole cortile invita a rilassarsi all'aperto ed è ideale per momenti privati o incontri conviviali. Un garage e un posto auto nel cortile offrono un comodo parcheggio proprio davanti alla porta di casa. La casa è stata completamente ristrutturata nel 2015 ed è in ottime condizioni. L'impianto di riscaldamento è stato modernizzato nel 2015, le finestre sono state sostituite con nuove finestre in PVC e le falde del tetto sono state isolate, garantendo un'ottima efficienza energetica. Anche l'impianto elettrico è stato parzialmente ristrutturato e adeguato agli standard attuali, sempre nel 2015. L'edificio è composto da due appartamenti separati: l'appartamento al piano terra offre circa 88 m<sup>2</sup> e dispone di tre camere, un bagno e allacci per una lavatrice. L'appartamento al piano terra comprende una cucina attrezzata, inclusa nel prezzo di acquisto. L'appartamento al piano superiore, accessibile tramite una scala esterna, si estende per circa 94 m<sup>2</sup> ed è composto da un'unità indipendente con bagno, ripostiglio, cabina armadio, cucina, soggiorno, camera da letto e un piccolo ufficio alcova. I lavori di ristrutturazione sono già iniziati nella mansarda; alcune travi a vista sono state sostituite e gli allacciamenti sono già presenti. Sono disponibili progetti approvati. Qui è possibile ricavare ulteriori 64 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, estendendo la zona giorno all'appartamento al primo piano. I bagni sono stati ristrutturati nel 2015 e anche il pavimento in laminato è stato sostituito nel 2015. Anche le porte interne sono state sostituite nel 2015, conferendo alla casa un aspetto moderno e accogliente. Le unità sono riscaldate da un sistema di riscaldamento a infrarossi Redwell. È inoltre possibile riscaldare tutte le unità con stufe a legna o a pellet. La canna fumaria è a doppia canna fumaria. L'impianto di riscaldamento è molto conveniente e praticamente esente da manutenzione! Una moderna connessione in fibra ottica fornisce accesso a Internet ad alta velocità. La casa non è un edificio storico, il che ne facilita la conversione e la

personalizzazione. L'immobile, in perfette condizioni, offre una combinazione ideale di posizione centrale, tranquillità e comfort abitativo moderno, perfetto per famiglie, coppie o investitori.

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25431014 - 91180 Heideck**

## Ulteriori informazioni

**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: 25431014 - 91180 Heideck**

## Partner di contatto

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

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

---

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