

Heinersreuth

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage

Número da propriedade: 25093068



PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 887 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25093068                                             |
| Área                   | ca. 165 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 6                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1958                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 369.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2002                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 68 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 357.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 13.10.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1958                     |



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel





Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel





Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847





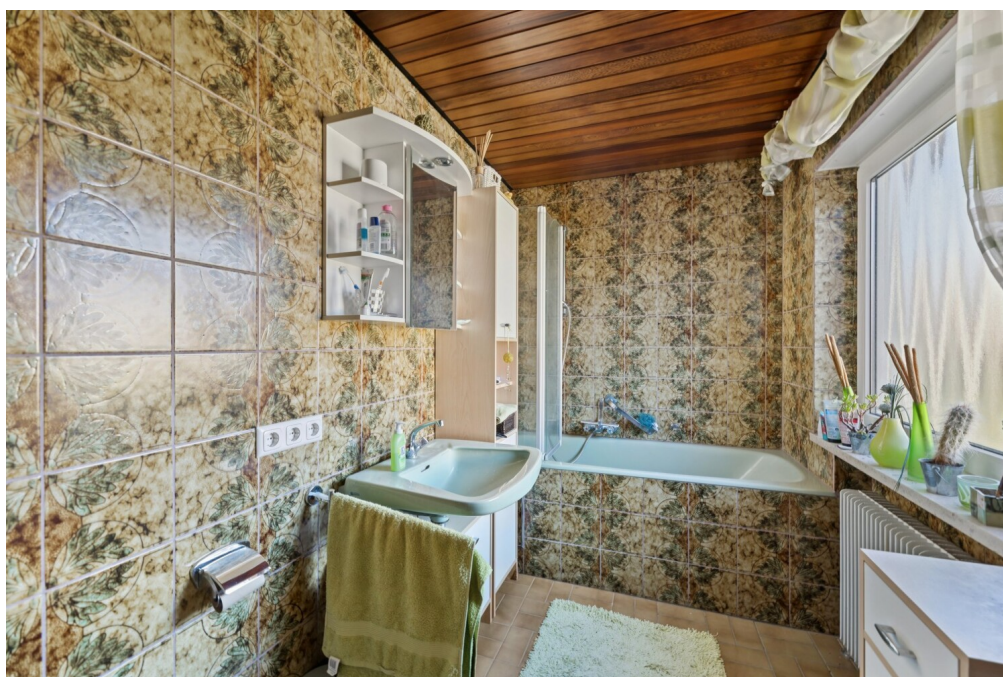
Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel





Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

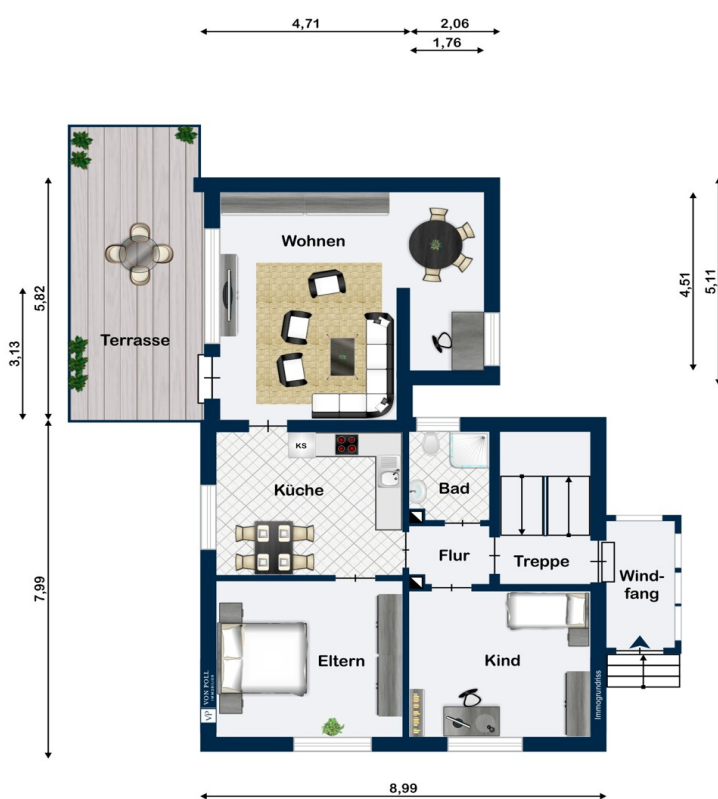
0921 - 73 01 847

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



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1958 steht auf einem 887 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von etwa 165 m<sup>2</sup> und sechs Zimmern eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Interessenten, die das Objekt flexibel als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzen möchten. Das Haus wurde in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich erweitert und modernisiert. Neben dem ursprünglichen Baujahr 1958 erfolgte 1965 ein Anbau, der 1975 um eine Aufstockung ergänzt wurde. Durch diese Maßnahmen entstand ein durchdachtes Raumangebot, das sich optimal an unterschiedliche Bedürfnisse anpasst. Die letzte grundlegende Modernisierung wurde im Jahr 2002 durchgeführt, wobei insbesondere die Gaszentralheizung erneuert wurde. Für eine ansprechende Außenansicht sorgt die im Jahr 2018 gestrichene Fassade.

Das Raumkonzept erstreckt sich auf zwei Ebenen und umfasst jeweils drei Zimmer, eine Küche und ein Bad pro Stockwerk. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet dadurch weitere Nutzflächen. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard und bietet eine zuverlässige Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Gartengrundstück. Ob als Spielfläche, zur Entspannung oder für Gartenliebhaber – der gesamte Außenbereich ist vielseitig nutzbar. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder andere persönliche Gegenstände.

Insgesamt macht das Haus einen sehr gepflegten Eindruck. Die Kombination aus beständiger Instandhaltung und regelmäßigen Modernisierungen schafft ein angenehmes Wohnambiente. Die Immobilie ist in einem ordentlichen Zustand und steht sofort zur Verfügung. Dank der Bauweise und des Grundrisses kann sie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden als auch in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden.

Der Standort zeichnet sich durch eine attraktive Lage mit guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln aus.

Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Tudo sobre a localização

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](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.



Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 357.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25093068 - 95500 Heinersreuth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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