

Köditz

Einfamilienhaus mit großem Gartengrundstück in Köditz

Número da propriedade: 26093049



PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.400 m²

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

- 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: 26093049 - 95189 Köditz

Numa vista geral

Número da propriedade	26093049	Preço de compra	319.000 EUR
Área	ca. 190 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	9	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1975	Área útil	ca. 90 m²
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	07.06.2036	Procura final de energia	207.60 kWh/m ² a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel




Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

O imóvel



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

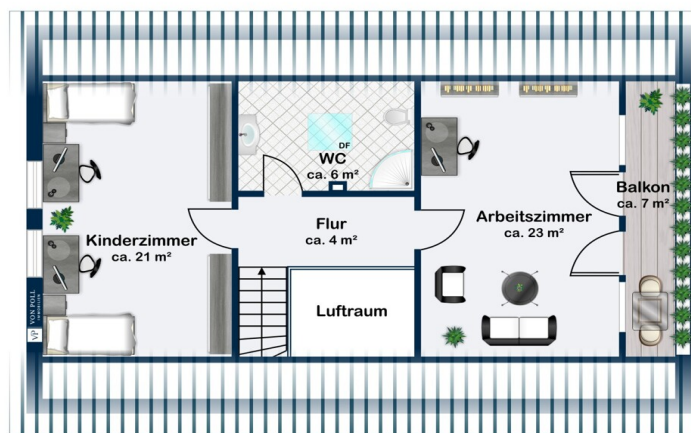
☎ 0921 - 73 01 848

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

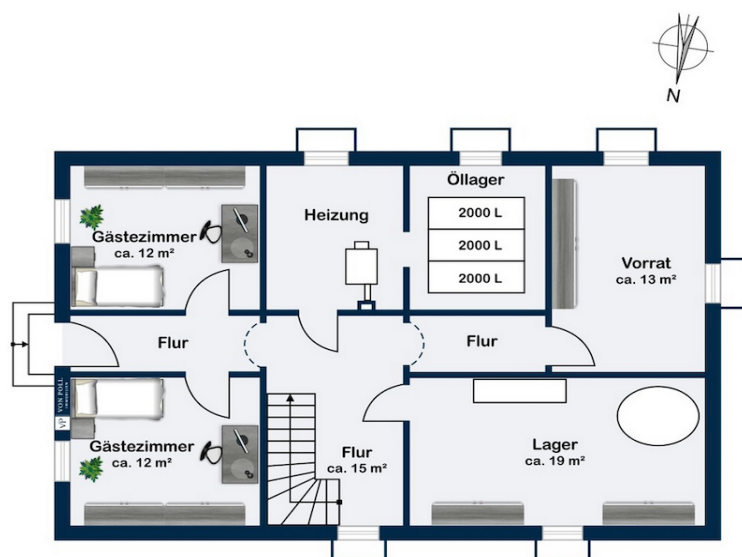
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26093049 - 95189 Köditz

Uma primeira impressão

Das im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch großzügige Raumverhältnisse, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein weitläufiges Grundstück mit ca. 1.400 m². Mit einer Wohnfläche von rund 190 m² bietet die Immobilie ein außergewöhnlich vielseitiges Wohnkonzept – ideal für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits die repräsentative Diele mit ihrer beeindruckenden Raumhöhe vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl und erschließt sämtliche Bereiche des Erdgeschosses. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zum Wintergarten, der den Wohnraum harmonisch erweitert und ganzjährig als lichtdurchfluteter Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche und Elektrogeräten ausgestattet und wird durch ein separates Esszimmer ergänzt, das eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus ein Schlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet.

Das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weitläufiges Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon – ideal als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Gästezimmer, ein Technik- und Lagerraum mit der Photovoltaikanlage, ein Heizungsraum sowie weitere Keller- und Vorratsflächen. Die Photovoltaikanlage erzielt derzeit eine attraktive Einspeisevergütung von 39,14 Ct/kWh und erwirtschaftet einen jährlichen Ertrag von rund 4.440 €. Eine integrierte Wärmekabine sowie der direkte Zugang in den Garten unterstreichen den hohen Nutz- und Erholungswert dieser Ebene.

Das gepflegte und geschützte Grundstück überzeugt mit einem großzügigen Gartenbereich, der dank eines komfortablen, app-gesteuerten Mähroboters stets gepflegt ist und zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Gegenüber dem Wohnhaus befinden sich eine Doppelgarage, ein Gewächshaus sowie eine großzügige Außenterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Zusätzlichen Komfort bieten ein elektrisch betriebenes Garagen- und Gartentor sowie elektrische Rollläden im

Ess- und Wohnzimmer sowie in den beiden Gästezimmern im Kellergeschoss. Für ein angenehmes Raumklima sorgen sensorgesteuerte Beschattungssysteme durch Rollos am Balkon und im Wintergarten. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein Regenwasser-Auffangsystem mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.200 Litern zur nachhaltigen Gartenbewässerung. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2003 erneuert wurde.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als großzügiges, gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause mit einer hochwertigen Ausstattung und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, gerne telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail an erwin.eberhardt@von-poll.com zur Verfügung.

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

Detalhes do equipamento

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * **Repräsentative Diele**
- * **Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten**
- * **Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten**
- * **Esszimmer**
- * **Schlafzimmer**
- * **Zwei Kinderzimmer**
- * **Badezimmer mit Wanne und WC**

Dachgeschoss

- * **Großes Kinderzimmer**
- * **Badezimmer mit Dusche und WC**
- * **Geräumiges Arbeitszimmer mit Balkon**

Kellergeschoss:

- * **Zwei Gästezimmer**
- * **Großer Lagerraum mit Wärmekabine**
- * **Vorratsraum**
- * **Heizungsraum**
- * **Zugang zum Außenbereich**

Ausstattung:

- * **Geschützter und gepflegter Gartenbereich**
- * **App-gesteuertem Mähroboter**
- * **Doppelgarage, Gewächshaus und großzügige Außenterrasse**
- * **Elektrisch bedienbares Garagen- und Gartentor**
- * **Elektrische Rollläden befinden sich im Ess- und Wohnzimmer sowie in den beiden Gästezimmern im Kellergeschoss**
- * **Sensorgesteuerte Beschattungssysteme durch Rollos am Balkon und im Wintergarten**
- * **Regenwasser-Auffangsystem mit ca. 1.200 Liter Volumen**
- * **Photovoltaikanlage mit attraktiver Einspeisevergütung von 39,14 Ct/KW**
- * **Öl-Zentralheizung (Austausch 2003)**

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Köditz liegt in unmittelbarer Nähe der kreisfreien Stadt Hof mit rund 46.000 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene Untreusee lädt zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten sowie zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch die Hofer Innenstadt mit ihrem abwechslungsreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel hervorragend. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtgebiet sowie den Hauptbahnhof Hof. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnen A9, A72 und A93 sind zudem zahlreiche überregionale Ziele schnell und bequem erreichbar. Die Lage verbindet damit die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Erreichbarkeit.

Número da propriedade: 26093049 - 95189 Köditz

Outras informações

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26093049 - 95189 Köditz

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

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

www.von-poll.com