

Heideck

## Mehrgenerationen - Wohnen zum Hammer - Preis (1208 €/m<sup>2</sup>) - Mitten im Zentrum von Heideck -

*Número da propriedade: 25431014*

360° -Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 247,53 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 258 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

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

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Numa vista geral

Número da propriedade	25431014	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 247,53 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2014
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1725	Área útil	ca. 21 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Dados energéticos

Aquecimento	Alternativa
Certificado energético	N/A

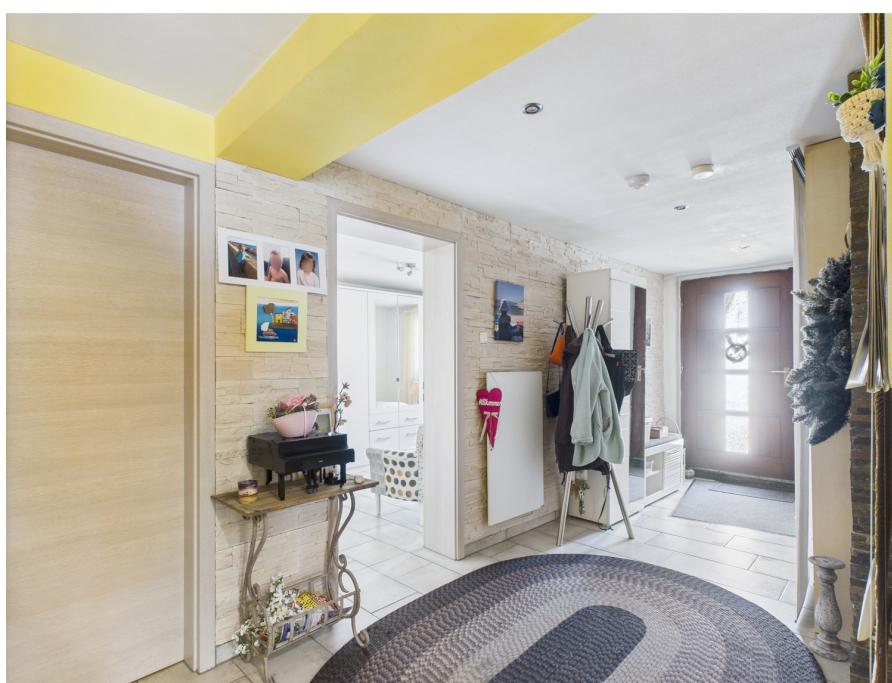
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



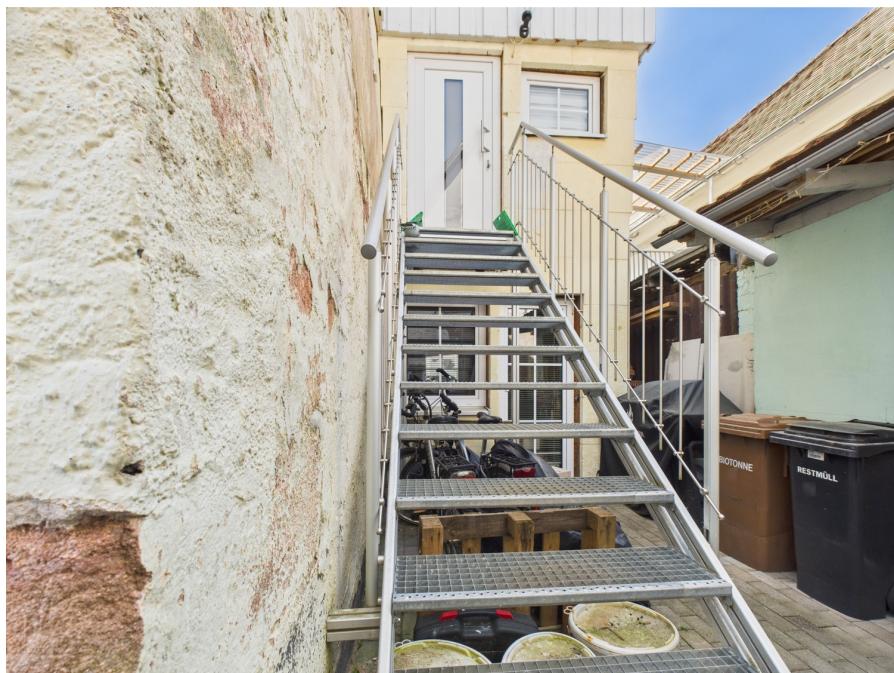
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



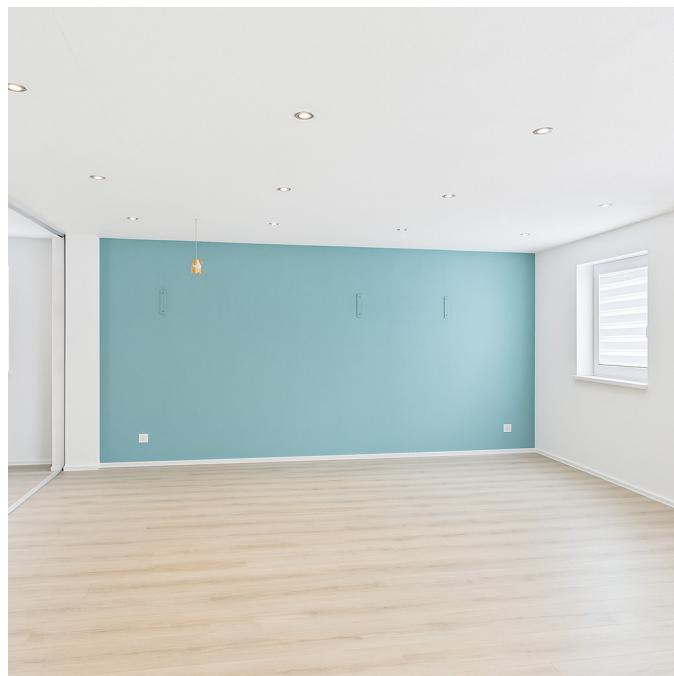
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



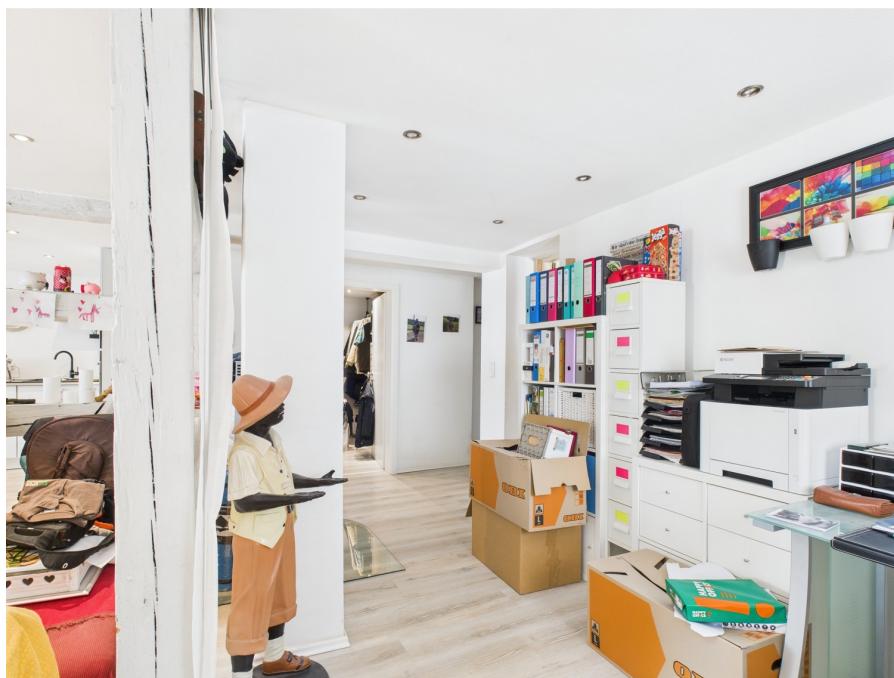
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



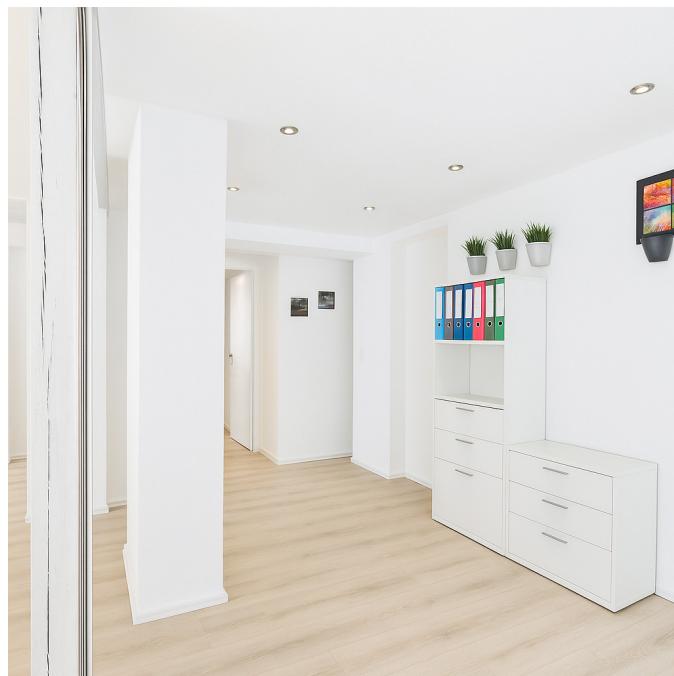
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



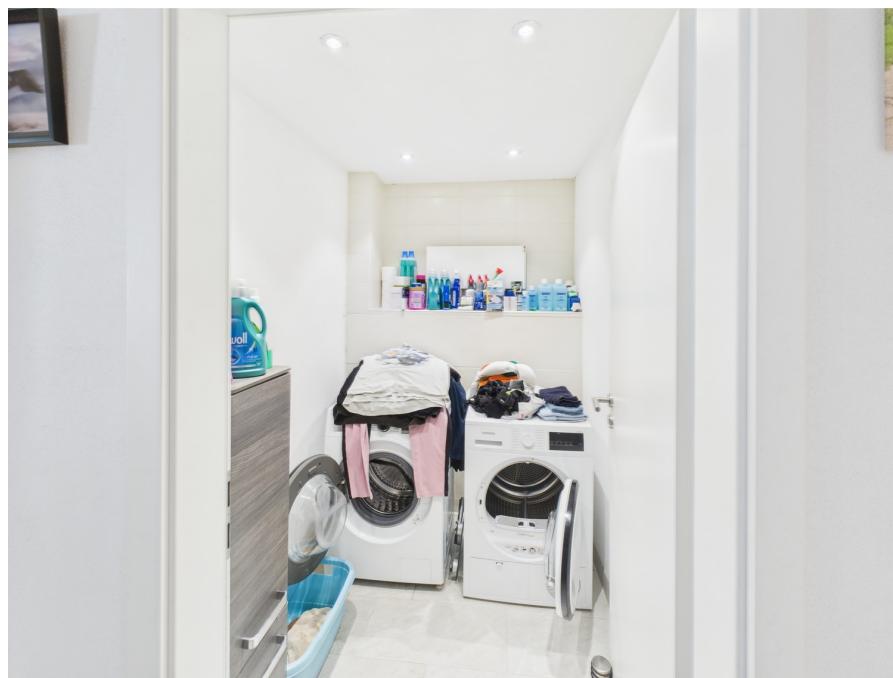
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



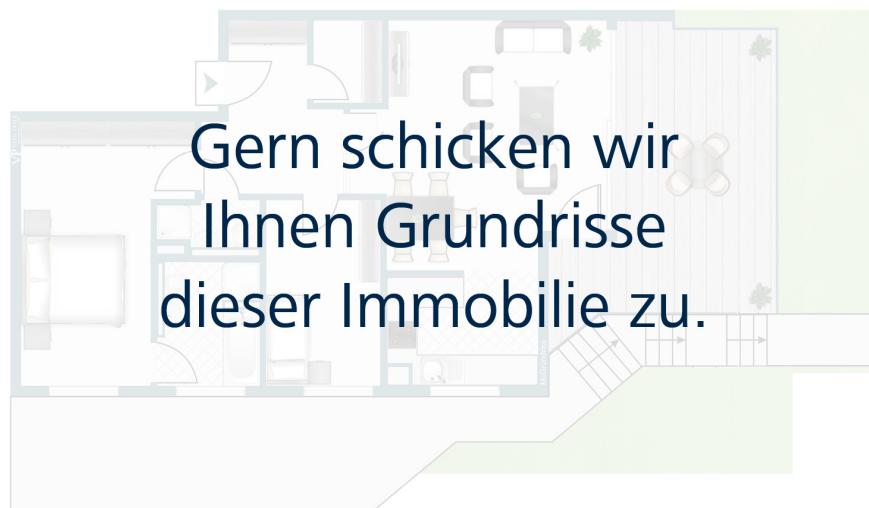
Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



[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)

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## O imóvel



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

QR code

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

QR code

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer zentralen, dennoch ruhigen Lage in Heideck und bietet auf ca. 258 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein attraktives Zuhause. Der schöne Innenhof lädt zum Entspannen im Freien ein und ist ideal für private Stunden oder gesellige Zusammenkünfte. Eine Garage und ein Pkw-Stellplatz im Innenhof sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Das Haus wurde im Jahr 2015 kernsaniert und befindet sich in einem super Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2015 modernisiert, die Fenster aus Kunststoff wurden ebenfalls 2015 erneuert, und die Dämmung der Dachschrägen wurde ebenfalls 2015 durchgeführt, was für eine gute Energieeffizienz sorgt. Die Elektrik wurde teilsaniert und auf den neuesten Stand gebracht, ebenfalls im Jahr 2015.

Das Gebäude verfügt über zwei separate Wohneinheiten:

Das Erdgeschoss umfasst ca. 88 m<sup>2</sup> und bietet drei Zimmer, ein Badezimmer sowie Anschlüsse für eine Waschmaschine. Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit einer Einbauküche ausgestattet und im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung im Obergeschoss, die über eine Außentreppe erreichbar ist, umfasst ca. 94 m<sup>2</sup> und besteht aus einer abgeschlossenen Wohnung mit einem Badezimmer, Abstellraum, Ankleide, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie einer kleinen Büronische.

Im Dachgeschoss wurde bereits mit dem Ausbau begonnen; Kehlbalken wurden teilweise ausgetauscht, die Versorgungsanschlüsse sind bereits vorgesehen. Ein genehmigter Plan liegt vor. Zusätzlich können hier ca. 64m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche zur Wohnung im 1.OG geschaffen werden.

Die Bäder wurden 2015 neu gestaltet, die Fußböden sind mit Laminat ausgelegt und wurden ebenfalls 2015 erneuert. Die Innentüren wurden ebenfalls 2015 erneuert, was das Haus modern und einladend erscheinen lässt.

Beheizt werden die Einheiten über eine Infrarot Heizung von Redwell. Es besteht die Option, alle Einheiten über Schwedenöfen oder Pelletöfen zu beheizen. Der Kamin ist doppelt belüftet.

Das Heizkonzept ist sehr kostengünstig und gleichzeitig fast komplett frei von Wartungen!

Ein moderner Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen. Das Haus ist kein Denkmal, was den Ausbau und die individuelle Gestaltung erleichtert. Das gepflegte Anwesen bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, ruhigem Umfeld und modernem Wohnkomfort – perfekt für Familien, Paare oder Investoren.

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Outras informações

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25431014 - 91180 Heideck

## Pessoa de contacto

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

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

---

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