

Heinersreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Balkon und zwei Terrassen

CODE DU BIEN: 25093056



PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 510 m²

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093056
Surface habitable	ca. 184 m²
Pièces	8
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	194.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

La propriété



CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

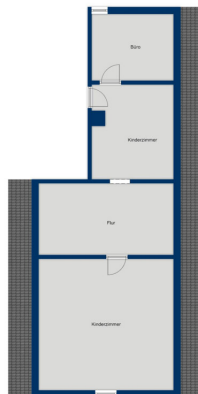
Plans d'étage



VP



VP



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Une première impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise bietet auf ca. 184 m² Wohnfläche großzügigen Raum für Familien oder Paare, die ein familienfreundliches Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage im Bayreuther Umland suchen. Das gepflegte Haus steht auf einem ca. 510 m² großen Grundstück und wurde kontinuierlich modernisiert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnambiente zum Wohlfühlen entstanden ist.

Der Grundriss gliedert sich in zwei Wohneinheiten mit jeweils vier Zimmern, Küche und Badezimmer – insgesamt stehen also acht Zimmer, zwei Bäder und zwei Einbauküchen zur Verfügung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den Garten.

Der vollständig isolierte Spitzboden ist nahezu fertig ausgebaut und verfügt über einen kleineren sowie einen größeren Raum. Wasserleitungen wurden bereits für eine mögliche spätere Nutzung vorbereitet.

Im Außenbereich laden zwei Terrassen – eine davon direkt vom Wohnzimmer zugänglich – sowie ein Balkon im Obergeschoss, der von zwei Zimmern aus betreten werden kann, zum Verweilen ein.

Die Doppelgarage befindet sich im Kellergeschoss und verfügt über eine direkte Zufahrt; davor bietet ein Carport zusätzlichen Platz für ein bis zwei Fahrzeuge.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch einen hohen Wohnkomfort, solide Ausstattung und ihre idyllische Lage.

Ebenfalls hervorzuheben ist, dass die Wasserleitungen – sowohl von der Straße als auch im Haus – in den letzten Jahren vollständig erneuert wurden, mit Ausnahme der Fallleitungen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte

Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter +49 151 561 962 92.

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Détails des commodités

- zwei Terrassen
- sonniger Balkon
- Doppelgarage im Kellergeschoss mit direkter Zufahrt
- Carport vor der Garage
- Spitzboden für Ausbau vorbereitet
- separates WC im Kellergeschoss

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in Heinersreuth, Ortsteil Unterwaiz, in einer ruhigen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün, Spazier- und Radwegen sowie einer naturnahen Umgebung, die Erholung direkt vor der Haustür bietet.

Über die B85 gelangt man schnell nach Bayreuth und Kulmbach, die A70 ermöglicht eine gute Verbindung nach Bamberg und Schweinfurt.

Die Anbindung wird durch regelmäßige Busverbindungen in Richtung Bayreuth und in die umliegende Region ergänzt. An Werktagen verkehren die Busse im 30-Minuten-Takt, an Sonn- und Feiertagen stündlich.

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com