

Hummeltal

# Gepflegtes und modernes Wohnen in idyllischer Lage – Doppelhaushälfte in Hummeltal

????????? ??????????: 25093022



???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 433 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25093022 - 95503 Hummeltal

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ??? ??????

|                      |                         |                |                       |
|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25093022                | ????? ???????  | 449.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 125 m²              | ????????????   | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 5                       |                | MwSt.) des            |
| ??????????           | 1                       |                | beurkundeten          |
| ????? ?????????????? | 1984                    | ?????????      | Kaufpreises           |
|                      |                         | ?????????      | ?????????             |
|                      |                         | ?????????????? |                       |
|                      |                         | ?????????      | ?????????, WC         |
|                      |                         |                | ??????????????,       |
|                      |                         |                | ??????????????????    |
|                      |                         |                | ?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25093022 - 95503 Hummeltal

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 202.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.04.2035           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | G              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1984           |

??????? ???????? : 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????: 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????? : 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????: 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????? : 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????: 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ?????????: 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????? : 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????? : 25093022 - 95503 Hummeltal

?? ????????



??????? ???????: 25093022 - 95503 Hummeltal

## ??? ?????? ??????????

Diese charmante Doppelhaushälfte in solider Massivbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² bietet großzügigen Platz für Familien oder Paare, die ein familienfreundliches Zuhause mit traumhaftem Ausblick auf die Natur im Bayreuther Umland suchen.

Die gepflegte Immobilie befindet sich auf einem ca. 433 m² großen Grundstück und wurde kontinuierlich modernisiert. Sie überzeugt durch ein zeitgemäßes Wohnambiente in ruhiger, naturnaher Umgebung. Ein zusätzliches Highlight ist die installierte Photovoltaikanlage auf beiden Dachseiten.

Der offene Grundriss und die geschmackvolle Innenausstattung schaffen eine einladende Wohnatmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.

Das Haus verfügt über fünf Zimmer, ein modern ausgestattetes Badezimmer, zwei Gäste-WCs und einer modernen Küche mit hochwertigen Elektrogeräten.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick auf den gepflegten Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Angebot durch eine überdachte Terrasse und einen Balkon, ideal für gemütliche Stunden im Freien.

Die zum Gebäude gehörende Garage befindet sich idealerweise direkt am Grundstück und kann über den eigenen Garten erreicht werden. Ein zusätzlicher Stellplatz befindet sich unmittelbar davor.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als perfekte Kombination aus Wohnkomfort, naturnaher Lage und moderner Ausstattung – ideal für alle, die ein bezugsfertiges Zuhause in idyllischer Umgebung suchen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK), unter der +49 151 561 962 92.

??????? ?????????: 25093022 - 95503 Hummeltal

???????????????? ???? ?????????

- Photovoltaikanlage
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Garagenstellplatz am Haus
- Einbauküche samt Elektrogeräten

??????? ?????????: 25093022 - 95503 Hummeltal

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im beschaulichen Pettendorf, einem Teil der Gemeinde Hummeltal.

Die idyllische Lage der Doppelhaushälfte sorgt für eine ruhige und erholsame Wohnatmosphäre, ohne dabei auf die Vorteile einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, eine Grundschule, sowie Haus- und Zahnärzte sind ebenso schnell erreichbar wie öffentliche Verkehrsmittel – sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens lassen sich bequem abdecken.

??????? ???????: 25093022 - 95503 Hummeltal

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 202.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25093022 - 95503 Hummeltal

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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