

Heinersreuth

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Balkon und zwei Terrassen

VP azonosító: 25093056



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 510 m²

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Áttekintés

VP azonosító	25093056
Hasznos lakótér	ca. 184 m²
Szobák	8
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1957
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	320.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	194.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az ingatlan



VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

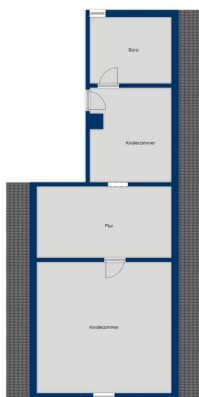
Alaprajzok



VP



VP



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25093056 - 95500 Heinersreuth

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com