Harsdorf – Bayreuth

Solides Einfamilienhaus mit viel Wohnraum

Objektnummer: 25093031

KAUFPREIS: 399.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 139 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 824 m^2

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Auf einen Blick

Objektnummer	25093031
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.500 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	105.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

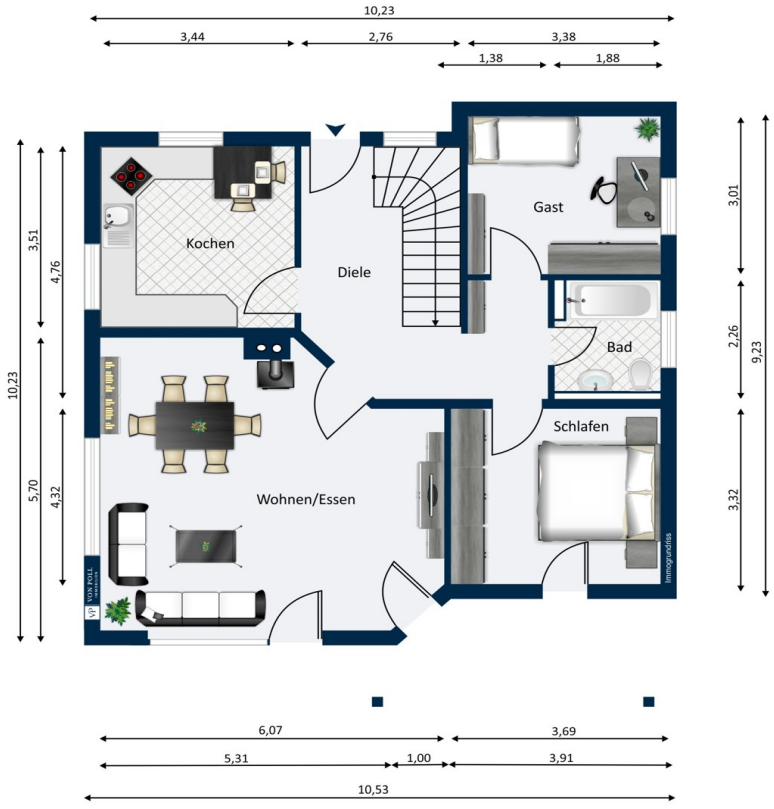
Die Immobilie

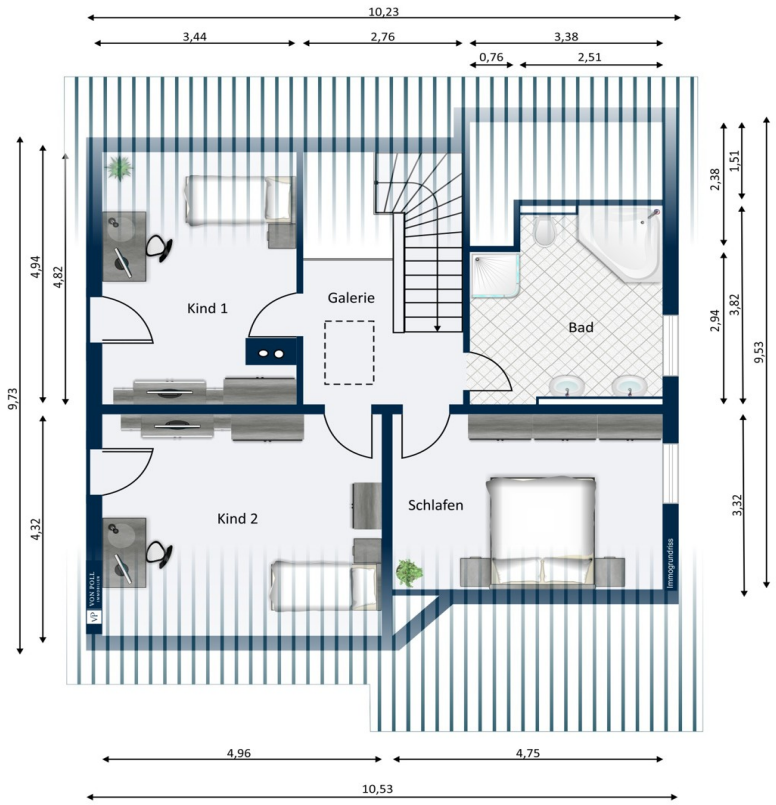
Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

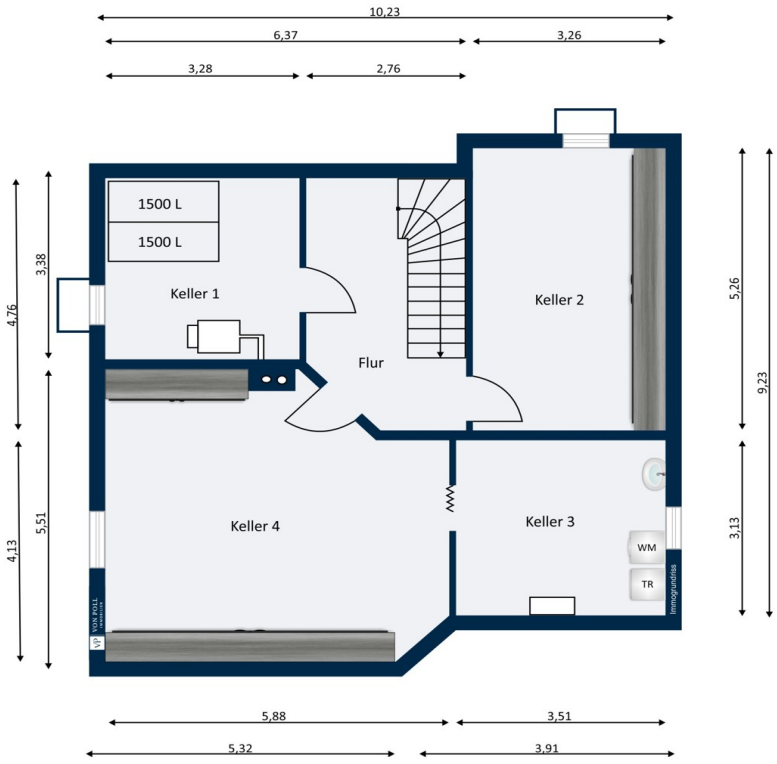
Die Immobilie

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Grundrisse




10,23
3,44
2,76
3,38
0,76
2,51
9,73
4,94
4,82
4,32
2,38
1,51
2,94
3,82
9,53
3,32
Kind 1
Galerie
Bad
Kind 2
Schlafen
4,96
4,75
10,53



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2000, das mit durchdachten Details und ausgesuchter Ausstattung überzeugt. Die Wohnfläche beträgt ca. 139 m² und verteilt sich auf sechs geräumige Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 53 m². Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 824 m². Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Öl-Zentralheizung mit Solarthermie für das Warmwasser und bietet im Erdgeschoss eine komfortable Fußbodenheizung. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss besticht durch einen Kaminanschluss, der die Möglichkeit zur Installation eines Kaminofens bietet. Im Erdgeschoss befinden sich noch die Küche mit Essbereich, zwei weitere Zimmer und ein Bad. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, die auch als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Bad gewährleistet eine komfortable Nutzung, auch für eine größere Familie. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Dieser Bereich ist ideal für gemütliche Abende im Freien. Zur Immobilie gehört auch eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet, aber noch nicht fertiggestellt ist. Es fehlen noch die Garagentore und der Verputz. Ein weiteres Highlight ist die im Keller integrierte Bar, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Der gesamte Kellerbereich kann als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum genutzt werden. Hier befindet sich auch der Hauswirtschaftsraum. Die 15 cm starke Außendämmung sorgt für eine gute Isolierung, während die moderne Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung einen ökologischen Beitrag leistet und die Energiekosten senkt. So punktet das Haus nicht nur mit funktionalen Vorteilen, sondern auch mit nachhaltiger Energienutzung. Das Einfamilienhaus verbindet eine praktische Raumaufteilung mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und bietet somit beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Doppelgarage
- Solarthermie für Warmwasser
- Kamin für Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kellerbar
- Außendämmung 15 cm
- Große Terrasse mit Markise

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Alles zum Standort

Die Gemeinde Harsdorf liegt an der südöstlichen Grenze des Landkreises Kulmbach, hat knapp über 1.000 Einwohner.

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 105.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25093031 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com