

Hemhofen – Hemhofen

# Helle 3-Zi-ETW mit 2 Terrassen und herrlichem Blick

Objektnummer: 24125045



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

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

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24125045
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Andere

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



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



Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 102m<sup>2</sup> Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Der offene Wohnraum ist das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner freundlichen Atmosphäre zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Highlight der Wohnung ist die große Loggia, die sich ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft eignet. Zusätzlich gibt es einen weiteren Balkon, der weiteren Außenraum bietet und vielseitig genutzt werden kann. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Loggia und Balkon
- Drei Zimmer: zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer
- Offener Wohnraum mit viel Tageslicht
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Ein Stellplatz direkt vor dem Haus

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Hemhofen ist eine charmante Gemeinde in Bayern, die sich durch ihre idyllische Lage und gute Anbindung auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem bietet Hemhofen eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem ans Ziel gelangen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen

E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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