

Rehau

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten und Garage

Objektnummer: 24468001



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

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

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24468001	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Baujahr	1963		
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	30.12.2033	Endenergiebedarf	400.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie



**VP 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)

Objekt	Marktpreis	Veränderung
4.150€	18,8%	18,8%
513,35-666,65€	18,8%	18,8%

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

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.: 0151 / 68 47 09 01**

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

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges und gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Rehau. Das Haus wurde 1963 erbaut und laufend renoviert und modernisiert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.010 m<sup>2</sup>, ideal für Familien, die viel Platz und eine grüne Umgebung suchen. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen, zudem ist das Haus voll unterkellert. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein und der große Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen oder zur Gartengestaltung nach eigenen Wünschen. Das Haus verfügt über sechs großzügige Zimmer, die sich ideal zur individuellen Nutzung oder als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in jedem Raum. Die effiziente Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner. Das Haus befindet sich in einem soliden Zustand und ist eine gute Basis für eine individuelle Renovierung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Im Jahr 2000 wurden bereits Dach und Fenster erneuert und die Fassade neu gestrichen. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 1996. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch verkehrsgünstig. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Grünflächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, so dass das Stadtzentrum schnell zu erreichen ist. Insgesamt bietet diese Immobilie ein attraktives Angebot für Familien, die viel Wohnraum in grüner und dennoch zentraler Lage suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01. Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Ausstattung und Details

- \* Einfamilienhaus
- \* 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 1.010 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Baujahr 1963
- \* voll unterkellert
- \* Terrasse
- \* großer Garten
- \* Garage

**Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau**

## Alles zum Standort

Rehau ist eine Stadt im oberfränkischen Landkreis Hof in Bayern, mit ca. 10.000 Einwohnern. Sie liegt 15 Kilometer südöstlich von Hof und gehört zum bayerischen Vogtland. Eingebettet in die hügeligen Ausläufer des nördlichen Fichtelgebirges, liegt die Stadt am Fuße des Großen Kornbergs im Nordosten von Oberfranken. Große Arbeitgeber, wie die Firmen "Rehau AG" und "Lamiliux" sind hier ansässig.

Objektnummer: 24468001 - 95111 Rehau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 400.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24468001 - 95111 Rehau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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