

Kulmbach – Kulmbach

Moderner Bungalow mit offener Küche, Doppelgarage und tollem Ausblick

Property ID: 25093003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 800 m²

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

At a glance

Property ID	25093003	Purchase Price	475.000 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	1		
Year of construction	2020	Condition of property	Like new
		Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.11.2033	Final Energy Demand	57.20 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property



Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

The property

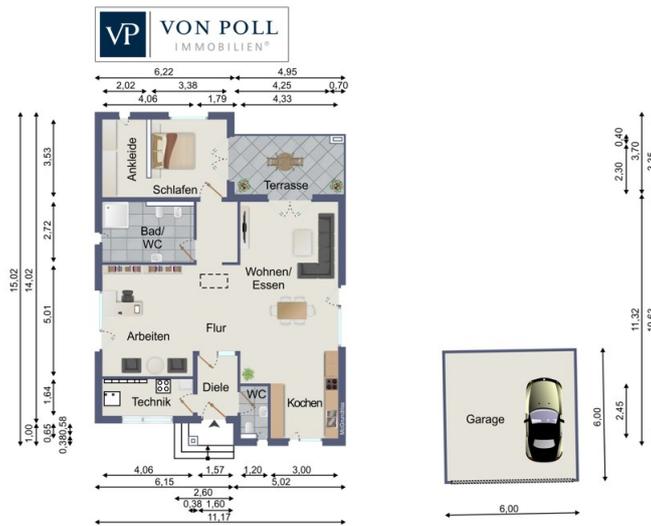
A professional portrait of Mark Beyer, a man with glasses, wearing a dark suit and tie. He is standing in a modern office or living space. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com
☎ +49 (0)921 73 04 553

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

A first impression

Zum Verkauf steht ein moderner und hochwertig ausgestatteter Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 800 m². Das Haus von der Firma Danwood, Baujahr 2020, besticht durch seine attraktive Lage und seine moderne Ausstattung. Der Bungalow umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer. Die Räumlichkeiten sind optimal geschnitten und bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung. Das geräumige Badezimmer mit großer Dusche ist barrierefrei. Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich eine Gästetoilette. Direkt gegenüber liegt der Hauswirtschaftsraum mit Gasheizung und Anschlüsse für die Waschmaschine. Durch den barrierearmen Zugang ist das Haus auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität optimal geeignet. Besonders hervorzuheben ist die Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Die Gas-Zentralheizung sowie die Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl in allen Räumen des Hauses. Der große Garten ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie Ihre grüne Oase nach eigenen Vorstellungen gestalten und Ihre Freizeit im Freien genießen. Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein und ermöglicht auch bei schlechterem Wetter die Nutzung des Außenbereichs und das Genießen der Aussicht. Wir laden Sie herzlich ein, diese attraktive Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und profitieren Sie von dieser großartigen Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden. Bitte beachten Sie, dass vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder ein Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste. Bei Fragen hierzu steht Ihnen Ihr Ansprechpartner Mark Beyer gerne unter der 0173 - 58 90 151 zur Verfügung.

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Details of amenities

- barrierearm
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung
- großer Garten
- überdachte Terrasse
- offene Küche

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

All about the location

Der Bungalow liegt in einem Ortsteil der Stadt Kulmbach mit ca. 800 Einwohner. Die Anbindung an Bayreuth und Kulmbach erfolgt über die Bundesstraße B85, so dass Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in beiden Städten schnell zu erreichen sind.

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 57.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com