

Burgkunstadt – Lichtenfels

# Gemütliches Familiendomizil mit tollem Garten

CODE DU BIEN: 24214009



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.120 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24214009
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La propriété



CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

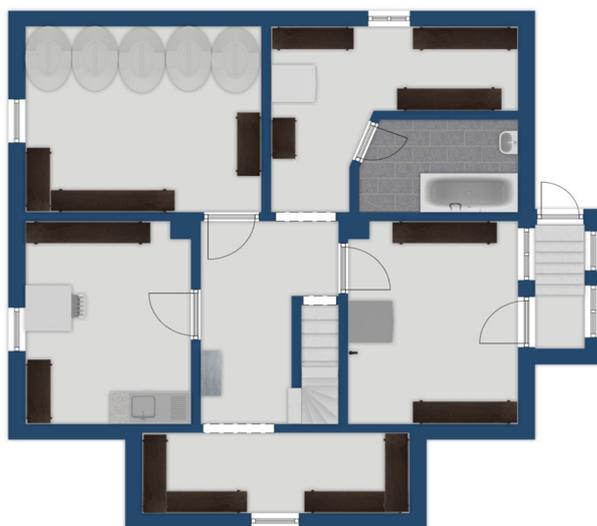
## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Une première impression

Das geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus besticht durch seinen cleveren Grundriss und dem tollen, sonnigen Grundstück mit viel Privatsphäre. Hier gibt es einen Nutzgarten und viel Platz zum Toben für Kinder. Genießen Sie Ihren Feierabend auf der großzügigen Loggia des Gartenhauses. Das Anwesen ist sehr gepflegt. Im Laufe der Jahre wurde immer wieder sinnvoll investiert (z.B. Dach, Fenster, Heizung, Fassade, Abwasser, Carport, Schwedenöfen, usw.) Die Highlights: + sehr gepflegter Zustand + Nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus + gemütliche Wohnraumgestaltung + Schwedenöfen in den Wohnbereichen + cleverer Grundriss + großzügige Verglasung im Obergeschoss mit tollem Fernblick + Balkon + teilunterkellert + Dachboden z.T. ausgebaut + zahlreiche Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen + toller Garten mit Gartenhaus und viel Privatsphäre + zwei Garagen und ein XL-Carport

**CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße. Burgkunstadt liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken, zwischen Lichtenfels, Kulmbach und Coburg und gehört zum Landkreis Lichtenfels. Die Oberstadt von Burgkunstadt liegt erhöht auf einer Felsnase aus Sandstein, die Unterstadt erstreckt sich vor allem entlang des mittlerweile größtenteils überbauten Mühlbachs. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B289 bzw. 173/303 erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Es sind Allgemein-, Zahnärzte und Apotheke und eine Vielzahl an Sozialen Diensten incl. eines Alten- und Pflegeheimes vorhanden. Zahlreiche Einkaufsmärkte von Edeka, über Aldi, Netto, DM, Getränke- und Baumarkt, ermöglichen eine gute lokale Versorgung. Fußläufig nur wenige Minuten sind Schulen und Kindergarten von der Immobilie entfernt.

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 215.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

CODE DU BIEN: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Cobourg  
E-Mail: [coburg@von-poll.com](mailto:coburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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