

Bad Berneck – Bad Berneck

# Einfamilienhaus in herrlicher Lage im Fichtelgebirge

CODE DU BIEN: 24093063



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

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.152 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

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

CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24093063
Surface habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	128.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

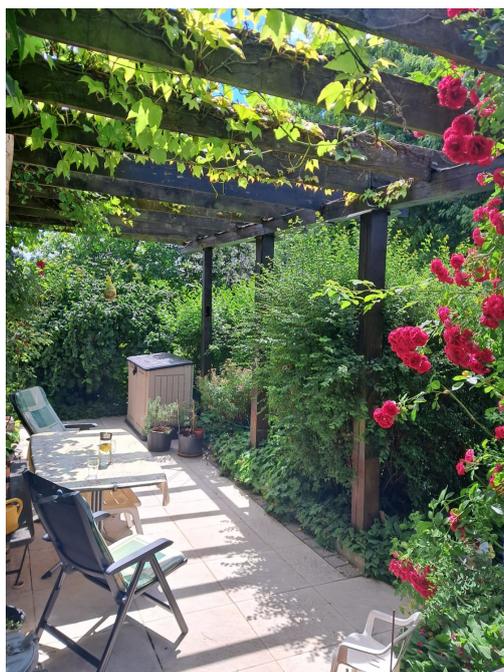
CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## La propriété



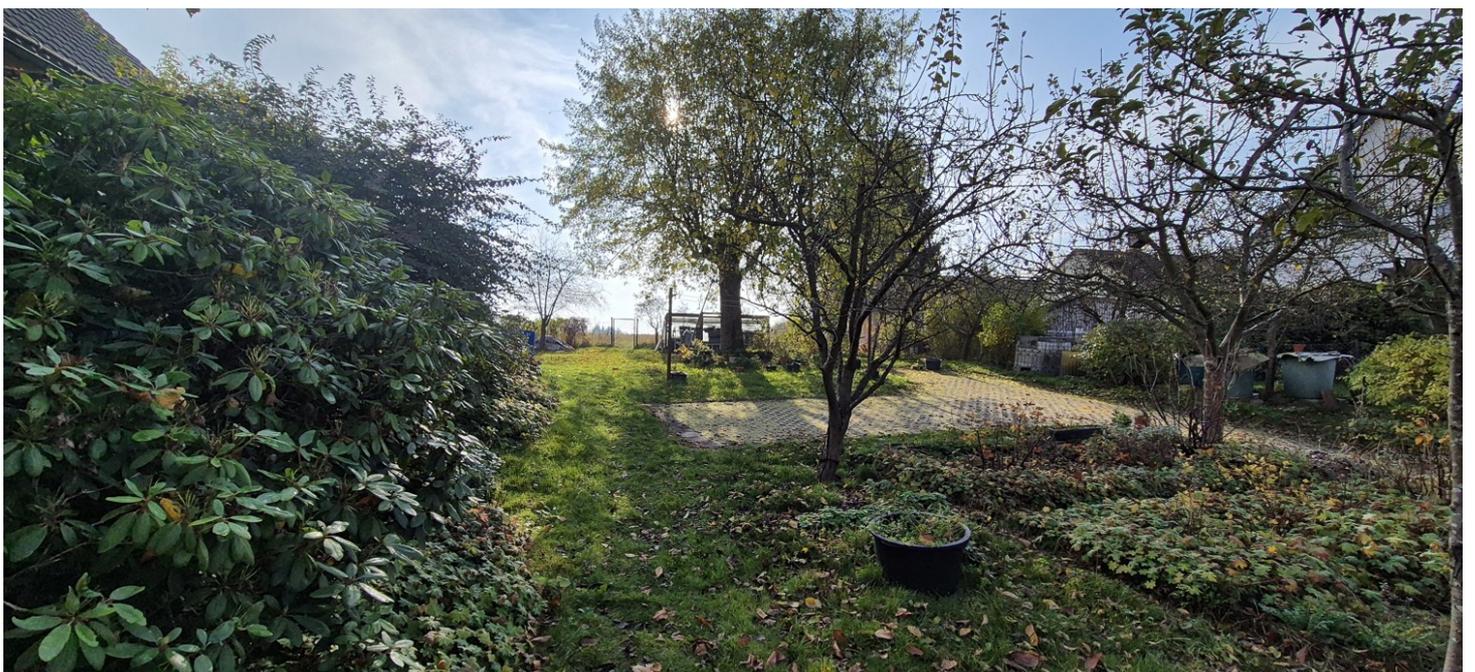
CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## La propriété



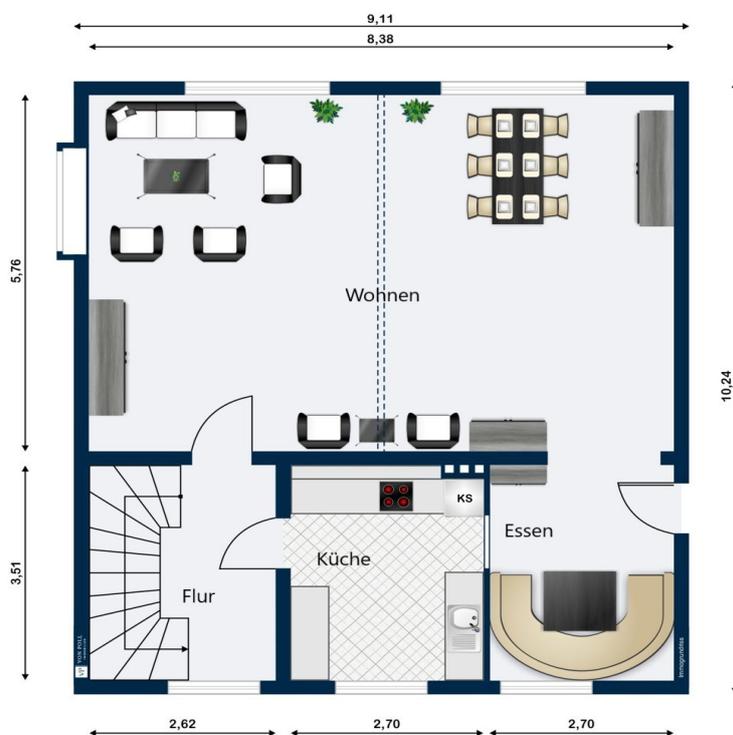
CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

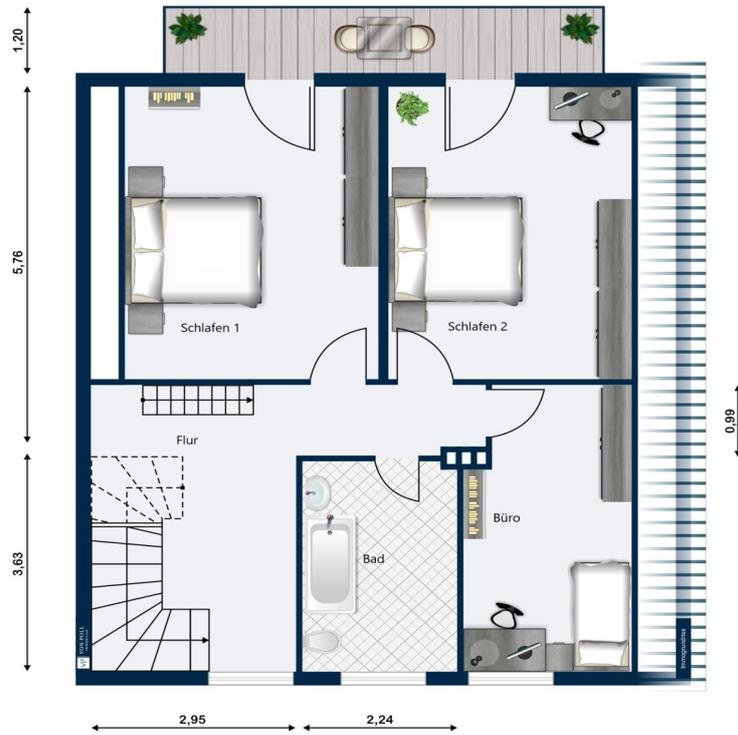
## La propriété

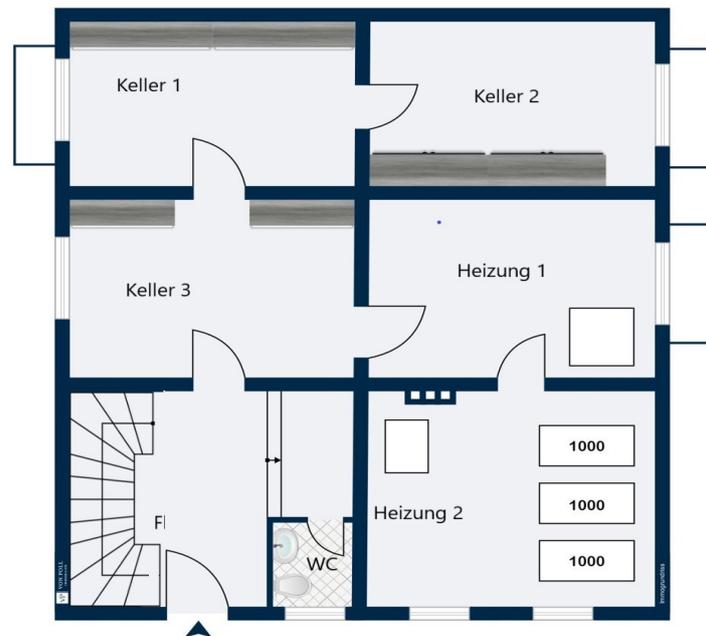


CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## Plans d'étage







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: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in naturnaher Lage, das 1968 erbaut wurde. Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und liegt auf einem ca. 1.152 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Wohnbereich befinden sich sechs Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC und zwei Flure. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 44 m<sup>2</sup>. Die zentral gelegene Küche grenzt direkt an den Essbereich und schafft so eine offene und einladende Wohnatmosphäre. Im Wohnzimmer sorgt ein Kachelofen, der im Jahr 2022 mit einem neuen Heizeinsatz versehen wurde, für zusätzliche Gemütlichkeit und trägt nicht nur zur Wärmeverteilung sondern auch zur Heizungsunterstützung bei. Technisch ist die Immobilie mit einer Zentralheizung ausgestattet, die von einer im Jahr 2010 installierten Luftwärmepumpe zur Warmwasserbereitung unterstützt wird. Die ebenfalls 2010 erneuerten Fenster mit Dreifachverglasung, sorgen für eine hervorragende Wärmedämmung und Energieeffizienz. Ab dem Jahr 2005 wurden verschiedene Bestandteile erneuert. Im Jahr 2022 kamen die Sanierung der Terrasse und die Erneuerung des Hausanschlusses hinzu. Ein weiterer Pluspunkt ist die Gartenauffahrt, die 2020 mit Rasengittersteine neu gestaltet wurde und einen praktischen und ansprechenden Zugang bietet. Außerhalb des Hauses befindet sich eine 13.000 Liter fassende Regenwasserzisterne, die ein nachhaltiges Wassermanagement ermöglicht und zur Pflege des großzügigen Gartens beiträgt. Die große Grünfläche hat vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Spielbereich für Kinder oder als Rückzugsort für Gartenliebhaber. Die Doppelgarage ist mit einem Satteldach versehen und stellt zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Das Garagendach wurde 2004 mit einer hochwertigen Prefa-Dacheindeckung erneuert. Dieses Einfamilienhaus bietet viel Ruhe, inmitten einer herrlichen Landschaft. Der Charme und die die sonnige Dorflage machen das Objekt besonders attraktiv. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einladende Haus präsentieren zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck**

## Détails des commodités

- Ölheizung 2005 erneuert
- Luft-Wärmepumpe für Warmwasser 2010
- Kachelofen mit Heizungsunterstützung
- Dreifachfenster seit 2010
- neuer Kachelofeneinsatz 2022
- Hausanschluss 2022 erneuert
- Terrasse 2022 saniert
- 13.000 Liter Regenwasserzisterne
- Gartenauffahrt mit Rasengittersteine neu 2020

**CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck**

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus liegt sehr ruhig und idyllisch in einem Ortsteil von Bad Berneck am Rande des Fichtelgebirges.

**CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

CODE DU BIEN: 24093063 - 95460 Bad Berneck – Bad Berneck

## Contact

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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