

Kulmbach – Kulmbach

# Moderner Bungalow mit offener Küche, Doppelgarage und tollem Ausblick

????????? ??????????: 25093003



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

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 800 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25093003	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ??? ??????????	1		
????? ?????????????	2020	????????	?????????, WC ????????????

???????? ??????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	27.11.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	57.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	B
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	2020
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????



??????? ???????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????



??????? ????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????

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



??????? ????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????





??????? ????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????



??????? ???????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ????????



???????? ??????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?? ?????????

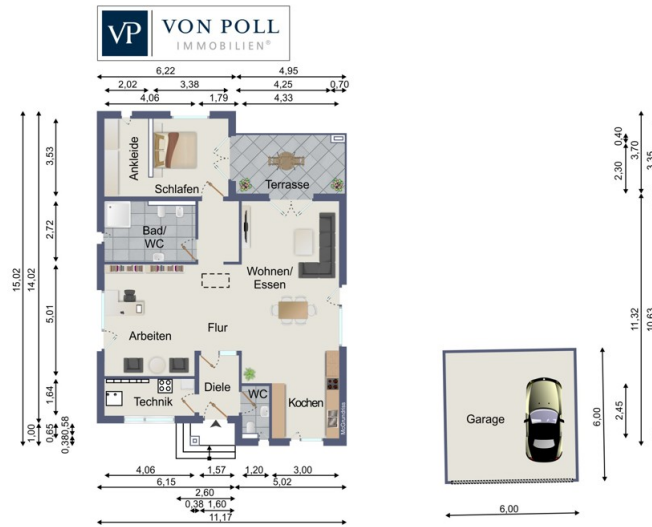
A professional portrait of Mark Beyer, a man with glasses, wearing a dark suit and tie. He is standing in a modern office or living space. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

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

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

??????? ???????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ???? ?????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein moderner und hochwertig ausgestatteter Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. 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.

??????? ????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ??????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

??? ??? ??? ????????????

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.



??????? ????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 57.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mark Beyer

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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