

Hemhofen – Hemhofen

# Helle 3-Zi-ETW mit 2 Terrassen und herrlichem Blick

**CODICE OGGETTO: 24125045**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24125045	Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1984	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Altro		

CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.02.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## La proprietà



**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 102m<sup>2</sup> Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Der offene Wohnraum ist das Herzstück der Wohnung und lädt mit seiner freundlichen Atmosphäre zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Highlight der Wohnung ist die große Loggia, die sich ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft eignet. Zusätzlich gibt es einen weiteren Balkon, der weiteren Außenraum bietet und vielseitig genutzt werden kann. Ein Stellplatz ist ebenfalls vorhanden und sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

**CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen**

## Dettagli dei servizi

- Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Loggia und Balkon
- Drei Zimmer: zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer
- Offener Wohnraum mit viel Tageslicht
- Badezimmer mit Eckbadewanne
- Ein Stellplatz direkt vor dem Haus

**CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Hemhofen ist eine charmante Gemeinde in Bayern, die sich durch ihre idyllische Lage und gute Anbindung auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Zudem bietet Hemhofen eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem ans Ziel gelangen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 24125045 - 91334 Hemhofen – Hemhofen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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