

Burgkunstadt – Lichtenfels

# Gemütliches Familiendomizil mit tollem Garten

**CODICE OGGETTO: 24214009**



**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.120 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels**

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

CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24214009
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	215.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.10.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels

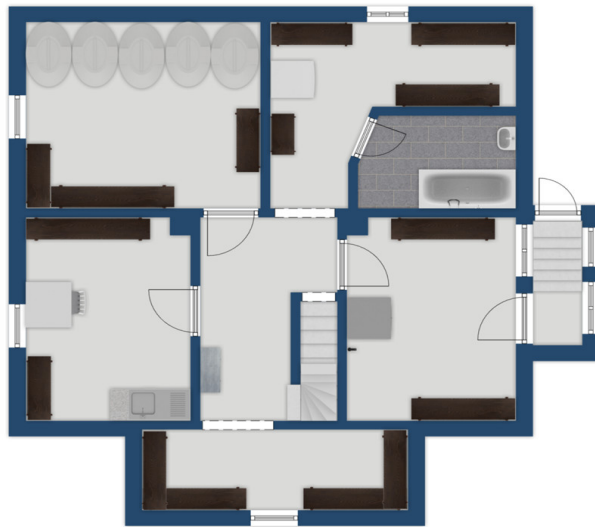
## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24214009 - 96224 Burgkunstadt – Lichtenfels**

## Partner di contatto

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

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18 Coburgo  
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)