

Kulmbach – Kulmbach

Moderner Bungalow mit offener Küche, Doppelgarage und tollem Ausblick

CODICE OGGETTO: 25093003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m²

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

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

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25093003	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2020		

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.11.2033	Consumo energetico	57.20 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

La proprietà

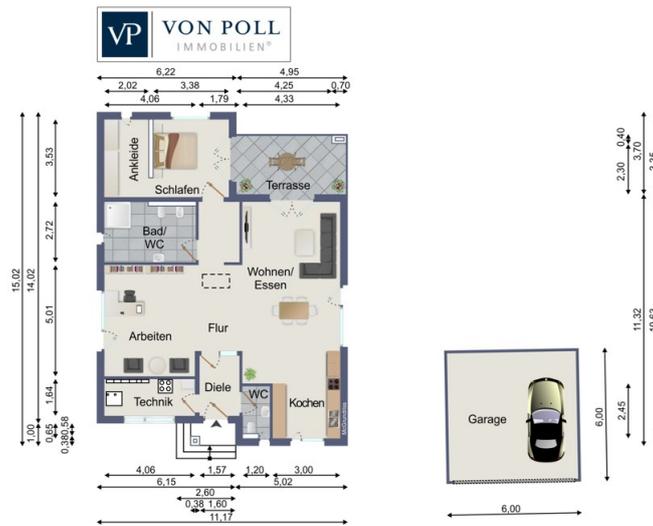
A professional portrait of Mark Beyer, a man with glasses, wearing a dark suit and tie. He is standing in a modern office environment. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

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

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

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Planimetrie



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: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein moderner und hochwertig ausgestatteter Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 800 m². 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.

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 57.20 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25093003 - 95326 Kulmbach – Kulmbach

Partner di contatto

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

Mark Beyer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com