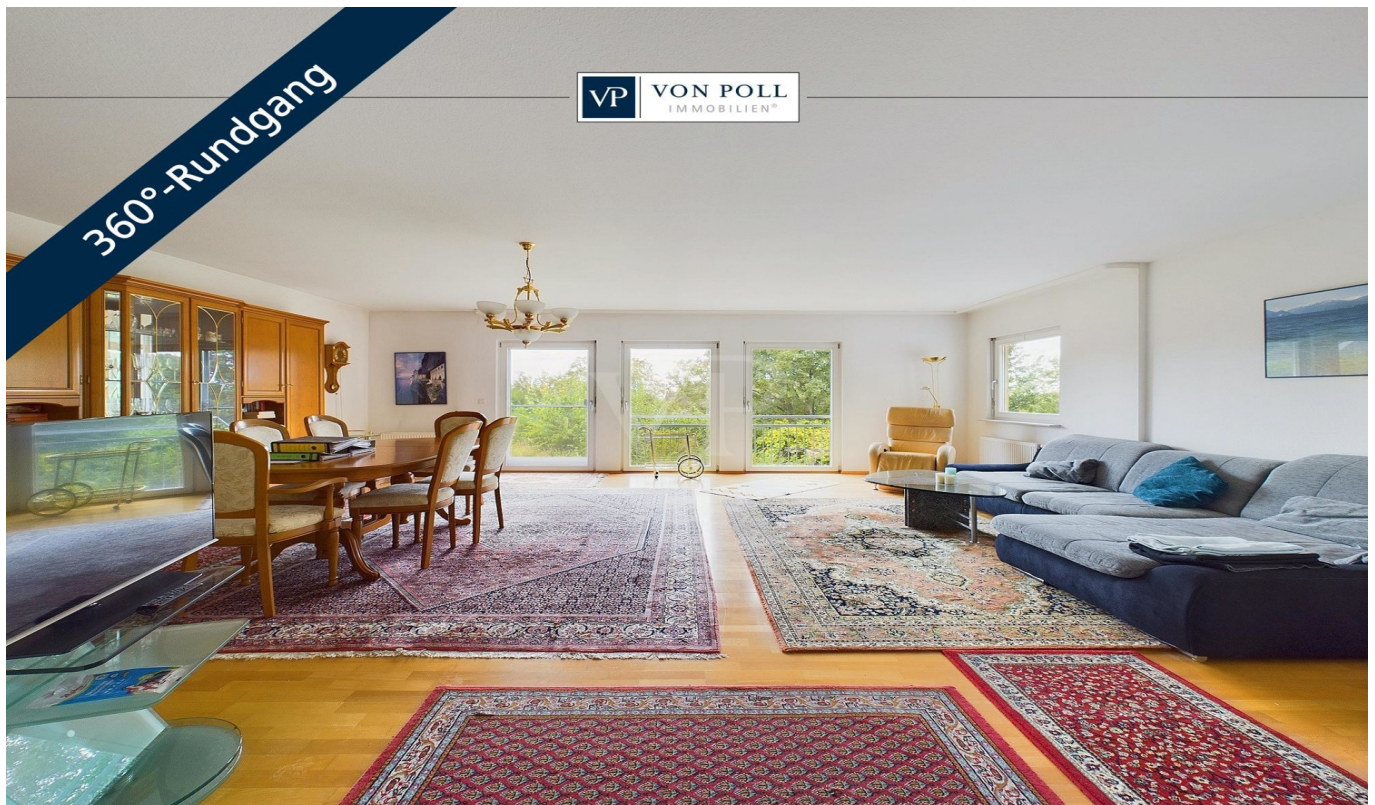


Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Großzügiger Bungalow in Holzbauweise mit Kachelofen, Sauna, Garage, Wintergarten

CODICE OGGETTO: 24021061



PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 768 m²

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

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

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24021061
Superficie netta	ca. 130 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.60 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

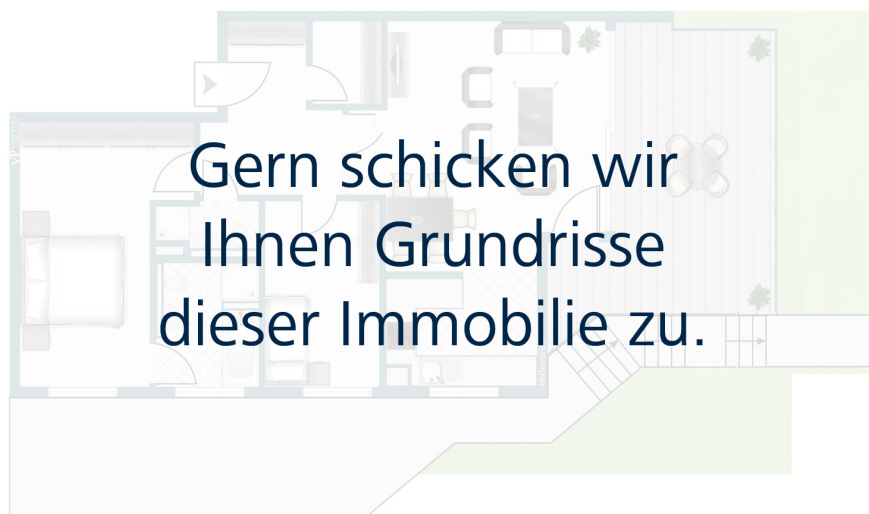
T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/nuernberg

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Una prima impressione

Hier erwartet Sie ein großzügiger Winkelbungalow in Holztafelbauweise mit Kachelofen, Sauna, Garage und Wintergarten – ideal für die junge, aktive Familie. Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 2003 (Kellergeschoss 1973) ist ein echtes Raumwunder. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 768 m² ist er perfekt für die ganze Familie. Das großzügige, helle Wohnzimmer mit seinen bodentiefen Fenstern und dem gemütlichen Kamin ist ein absoluter Traum. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier Zimmer, eines davon befindet sich im Souterrain-Bereich – wie gemacht für ein Kind, Gäste oder ein Büro. Der Wintergarten an der Südostseite ist ein echtes Schmuckstück und wartet nur darauf, mit etwas handwerklichem Geschick wieder zum Leben erweckt zu werden. Auch der Garten würde sich über eine liebevolle Hand freuen, die mit viel Herzblut und Engagement wieder zum Leben erweckt wird. In der Garage finden bis zu zwei Autos hintereinander Platz. Die Garage hat direkten Hauszugang zum Keller. Die ländliche, idyllische Lage ist ein absoluter Traum. Hier findet ihr Ruhe und Erholung, aber auch eine perfekte Anbindung an die Schulen in Gräfenberg. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet mit ihrer praktischen Aufteilung und guter Ausstattungsqualität einen hohen Wohnkomfort. Eine Familie, die die Vorzüge des Landlebens zu schätzen weiß, wird sich hier wohlfühlen.

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Dettagli dei servizi

- Winkelbungalow in Holztafelbauweise (2003)
- Massivkeller
- BUDERUS Zentral-Niedertemperatur-Ölheizung (Baujahr 2003)
- Küche
- Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollos
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Gartenzugang
- Garage (für 1-2 Fahrzeuge, hintereinander)
- uneinsehbarer Freisitz auf Garagenflachdach, ca. 24 m²
- Spitzboden kann ausgebaut werden
- Kleine Sauna
- Wintergarten ca. 14 m² (Zugang von Souterrain-Ebene)
- Südostterrasse ca. 19 m² (vor Wintergarten)

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Tutto sulla posizione

Kirchrüsselbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Weilersbach im oberfränkischen Landkreis Forchheim. Der Ort liegt in der Nähe des Fränkischen Jura, was ihn zu einem attraktiven Ziel für Naturliebhaber, Wanderer und Radfahrer macht.

CODICE OGGETTO: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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: 24021061 - 91338 Igensdorf / Kirchrüsselbach – Igensdorf

Partner di contatto

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

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Norimberga
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com