Heideck

Attraktives, saniertes Wohnhaus im Herzen Heidecks Viel Potential für Familien und Investoren

Objektnummer: 25431014

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 247,53 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 258 m²

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Auf einen Blick

Objektnummer	25431014
Wohnfläche	ca. 247,53 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1725

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Alternativ

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

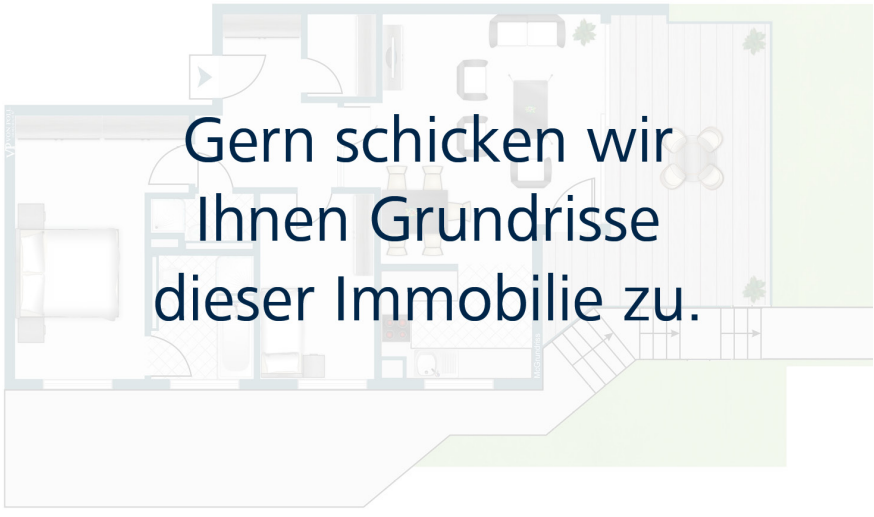
Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/schwabach-roth

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Die Immobilie

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer zentralen, dennoch ruhigen Lage in Heideck und bietet auf ca. 258 m² Grundstücksfläche ein attraktives Zuhause. Der schöne Innenhof lädt zum Entspannen im Freien ein und ist ideal für private Stunden oder gesellige Zusammenkünfte. Eine Garage und ein Pkw-Stellplatz im Innenhof sorgt für bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Das Haus wurde im Jahr 2015 kernsaniert und befindet sich in einem super Zustand. Die Heizungsanlage wurde 2015 modernisiert, die Fenster aus Kunststoff wurden ebenfalls 2015 erneuert, und die Dämmung der Dachschrägen wurde ebenfalls 2015 durchgeführt, was für eine gute Energieeffizienz sorgt. Die Elektrik wurde teilsaniert und auf den neuesten Stand gebracht, ebenfalls im Jahr 2015.

Das Gebäude verfügt über zwei separate Wohneinheiten:

Das Erdgeschoss umfasst ca. 88 m² und bietet drei Zimmer, ein Badezimmer sowie Anschlüsse für eine Waschmaschine. Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit einer Einbauküche ausgestattet und im Kaufpreis inbegriffen.

Die Wohnung im Obergeschoss, die über eine Außentreppe erreichbar ist, umfasst ca. 94 m² und besteht aus einer abgeschlossenen Wohnung mit einem Badezimmer, Abstellraum, Ankleide, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie einer kleinen Büronische.

Im Dachgeschoss wurde bereits mit dem Ausbau begonnen; Kehlbalken wurden teilweise ausgetauscht, die Versorgungsanschlüsse sind bereits vorgesehen. Ein genehmigter Plan liegt vor. Zusätzlich können hier ca. 64m² Erweiterungsfläche zur Wohnung im 1.OG geschaffen werden.

Die Bäder wurden 2015 neu gestaltet, die Fußböden sind mit Laminat ausgelegt und wurden ebenfalls 2015 erneuert. Die Innentüren wurden ebenfalls 2015 erneuert, was das Haus modern und einladend erscheinen lässt.

Beheizt werden die Einheiten über eine Infrarot Heizung von Redwell. Es besteht die Option, alle Einheiten über Schwedenöfen oder Pelletöfen zu beheizen. Der Kamin ist doppelt belüftet.

Ein moderner Glasfaseranschluss sorgt für schnelle Internetverbindungen. Das Haus ist kein Denkmal, was den Ausbau und die individuelle Gestaltung erleichtert. Das gepflegte Anwesen bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, ruhigem Umfeld und modernem Wohnkomfort – perfekt für Familien, Paare oder Investoren.

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Ausstattung und Details

Zweifamilienwohnhaus
Wohnfläche: 183 m², Dachgeschoss ca. 64 m² erweiterbar
Grundstücksgröße: ca. 258 m²
Garage mit anschließendem Geräteraum
Ein weiterer offener Stellplatz
Terrassenflächen-/Innenhof
Glasfaseranschluss im Grundstück
Einbauküche Erdgeschoss inbegriffen
Heizung: erneuert 2015
Elektrik: 2015 vollsaniert - alle Leitungen erneuert
Kunststofffenster 2-fach verglast
Renovierungen 2015: Bäder, Fenster, Heizung, Küche, Böden, Innentüren

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Alles zum Standort

Der Marktplatz in Heideck liegt zentral im Herzen der Stadt und bietet eine hervorragende Anbindung an das lokale Verkehrsnetz. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und öffentlichen Einrichtungen. Die gute Erreichbarkeit macht den Marktplatz zu einem lebendigen Treffpunkt für Einwohner und Besucher.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien verbinden Heideck mit umliegenden Gemeinden und Städten, sodass Sie bequem und schnell unterwegs sind. Für Autofahrer sind die wichtigsten Verkehrswege gut erreichbar, und Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Insgesamt bietet die Lage am Marktplatz in Heideck eine perfekte Kombination aus zentralem Wohnen und guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die das lebendige Stadtleben schätzen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit wünschen.

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25431014 - 91180 Heideck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com