

Harsdorf – Bayreuth

# Einfamilienhaus mit solider und zeitgemäßer Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 24093060**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

- 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: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093060
Superficie netta	ca. 139 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	105.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.04.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

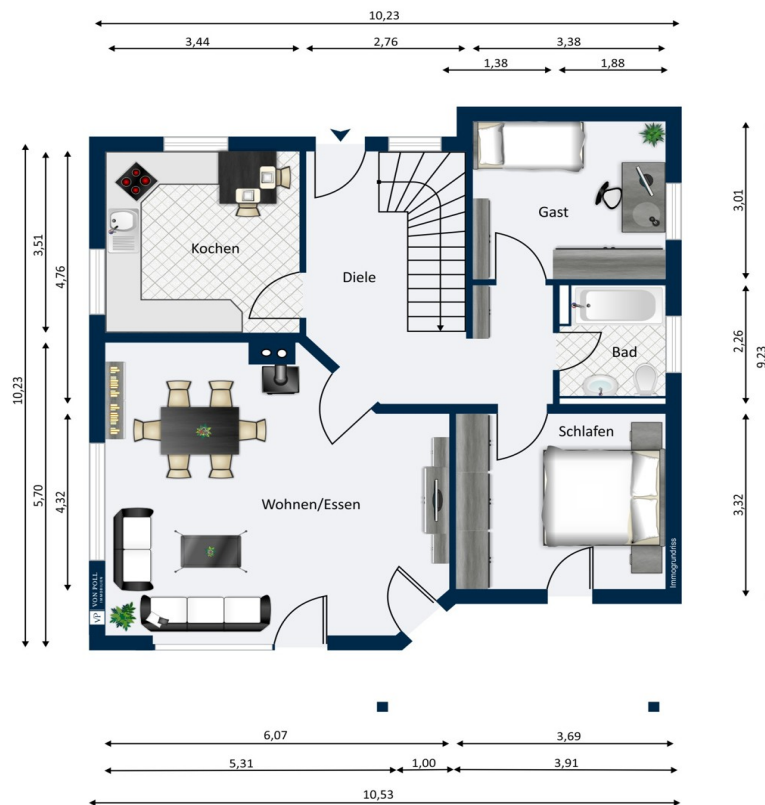
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

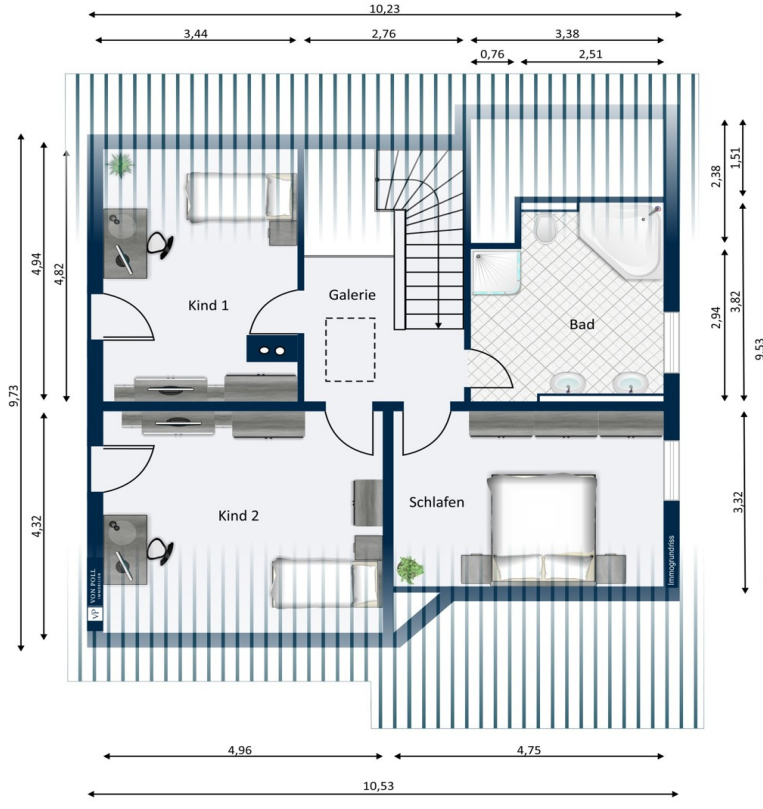
T.: 0171 / 65 42 000

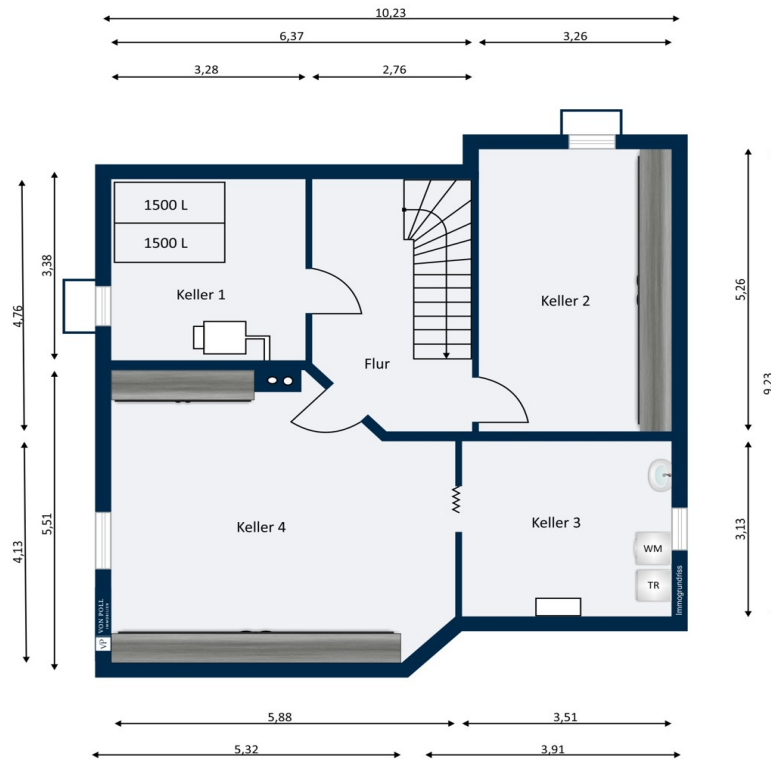
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth

## 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: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2000, das mit durchdachten Details und ausgesuchter Ausstattung überzeugt. Die Wohnfläche beträgt ca. 139 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf sechs geräumige Zimmer, davon fünf Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 53 m<sup>2</sup>. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 824 m<sup>2</sup>. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Öl-Zentralheizung mit Solarthermie für das Warmwasser und bietet im Erdgeschoss eine komfortable Fußbodenheizung. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss besticht durch einen Kaminanschluss, der die Möglichkeit zur Installation eines Kaminofens bietet. Im Erdgeschoss befinden sich noch die Küche mit Essbereich, zwei weitere Zimmer und ein Bad. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, die auch als Kinder-, Gäste-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Bad gewährleistet eine komfortable Nutzung, auch für eine größere Familie. Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Dieser Bereich ist ideal für gemütliche Abende im Freien. Zur Immobilie gehört auch eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet, aber noch nicht fertiggestellt ist. Es fehlen noch die Garagentore und der Verputz. Ein weiteres Highlight ist die im Keller integrierte Bar, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Der gesamte Kellerbereich kann als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyraum genutzt werden. Hier befindet sich auch der Hauswirtschaftsraum. Die 17,5 cm starke Außendämmung sorgt für eine gute Isolierung, während die moderne Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung einen ökologischen Beitrag leistet und die Energiekosten senkt. So punktet das Haus nicht nur mit funktionalen Vorteilen, sondern auch mit nachhaltiger Energienutzung. Das Einfamilienhaus verbindet eine praktische Raumaufteilung mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten und bietet somit beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnumfeld.



**CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Doppelgarage
- Solarthermie für Warmwasser
- Kamin für Kaminofen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kellerbar
- Außendämmung 17,5 cm
- Große Terrasse mit Markise

**CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Harsdorf liegt an der südöstlichen Grenze des Landkreises Kulmbach, hat knapp über 1.000 Einwohner.

**CODICE OGGETTO: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 105.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24093060 - 95499 Harsdorf – Bayreuth**

## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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