

Heideck

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

CODICE OGGETTO: 25431014



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247,53 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 258 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck**

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

**CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25431014
Superficie netta	ca. 247,53 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1725

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 21 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Alternativo
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



### 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](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

#### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer zentralen, dennoch ruhigen Lage in Heideck und bietet auf ca. 258 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 64m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck**

## Dettagli dei servizi

Zweifamilienwohnhaus

Wohnfläche: 183 m<sup>2</sup>, Dachgeschoss ca. 64 m<sup>2</sup> erweiterbar

Grundstücksgröße: ca. 258 m<sup>2</sup>

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

**CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25431014 - 91180 Heideck**

## Ulteriori informazioni

**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: 25431014 - 91180 Heideck**

## Partner di contatto

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

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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