

Neudrossenfeld

# Frisch, hell, bezugsfertig – Top-gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit moderner Note

Número de propiedad: 25093038



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

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,17 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## De un vistazo

|                      |                          |                        |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25093038                 | Precio de compra       | 199.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 89,17 m <sup>2</sup> | Piso                   | Piso                                                                      |
| Habitaciones         | 3                        | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baños                | 1                        | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Año de construcción  | 1994                     | Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 06.09.2027 | Consumo de energía final                            | 120.50 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## La propiedad



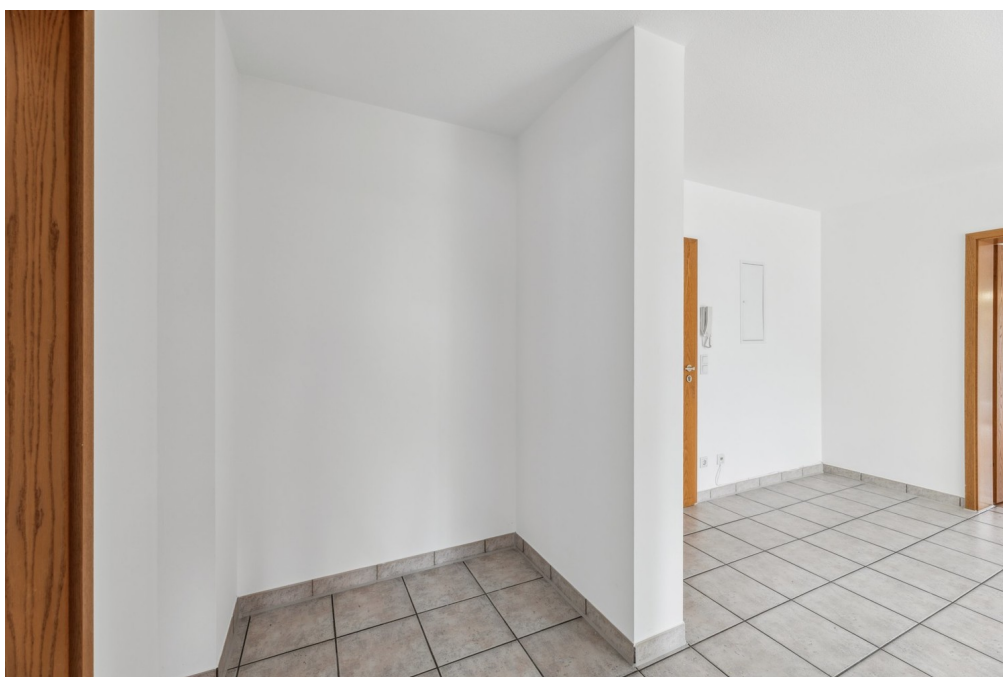
Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994. Mit einer Wohnfläche von ca. 89m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch helle Räumlichkeiten und eine praktische Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der Eingangsbereich, von dem alle weiteren Räume erreichbar sind. Geradeaus liegt der offen gestaltete Küchen- und Essbereich mit großen Fensterflächen. Von hier aus gelangen Sie in zwei weitere Zimmer, die beide direkten Zugang zur Terrasse bieten. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie das davorliegende Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die Immobilie wurde laufend modernisiert – sowohl die Wohnung selbst als auch das Gebäude wurden regelmäßig instand gehalten. Entsprechend präsentiert sich das Objekt in einem sehr guten Zustand und besticht durch seine praktische Aufteilung. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Stellplatz vor dem Haus sowie ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Eine ideale Wahl für alle, die ein stilvolles und gut ausgestattetes Zuhause in ruhiger Lage suchen. Das Objekt steht derzeit leer und ist daher ab sofort verfügbar.

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## Detalles de los servicios

- moderne Einbauküche
- Terrasse mit Zugang aus zwei Zimmern
- eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- bodentiefe Fenster

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage von Neudrossenfeld, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Die wenig befahrenen Straßen sorgen für eine entspannte und idyllische Atmosphäre. Dank der nahegelegenen A70 sind Bayreuth und Kulmbach in rund 15 Minuten erreichbar. Auch ohne Auto ist man durch gute Busverbindungen flexibel unterwegs.

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 120.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Número de propiedad: 25093038 - 95512 Neudrossenfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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)