

Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

# Traumhaus

Property ID: 25214001



PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.200 m<sup>2</sup>

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25214001   |
| Living Space         | ca. 170 m² |
| Rooms                | 5          |
| Bedrooms             | 3          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 2019       |
| Type of parking      | 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 798.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Central heating        |
| Energy Source                  | ELECTRICITY            |
| Energy certificate valid until | 08.03.2031             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 26.00 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2019                      |

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## The property



**Alexander J.N. Petrich**

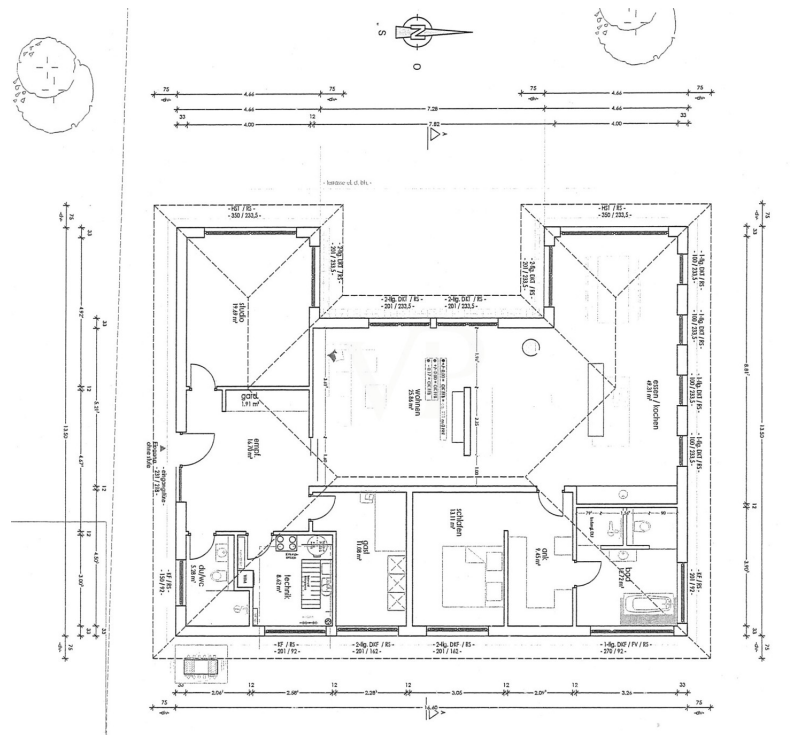
Geschäftsstelleninhaber

✉ [alexander.petrich@von-poll.com](mailto:alexander.petrich@von-poll.com)

☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## A first impression

In einer idyllisch-ländlichen Lage befindet sich dieses junge Anwesen.

Die Stilvolle Eleganz und offene Wohnraumgestaltung des Bungalows werden Sie begeistern.

Zwei Schlafzimmer haben das Badezimmer ensuite. Bei einem grenzt ein geräumiges Ankleidezimmer an.

Bodentiefe Fenster und die Deckenhöhe von ca. 2,70 m vermitteln ein großzügiges Raumgefühl und einen hohen Wohnkomfort.

Genießen Sie Ihre grüne Oase und verbringen entspannte Stunden auf der sonnigen Terrasse.

Die Highlights:

- \* offene Wohnraumgestaltung
- \* großzügige, bodentiefe Fenster
- \* Raffstores an nahezu allen Fenstern
- \* hochwertige Bodenbeläge
- \* großzügige Deckenhöhe (ca. 2,70 m)
- \* schicke Einbauküche mit Kochinsel
- \* luxuriöse Sanitärausstattung, zwei Badezimmer
- \* Gästetoilette
- \* zwei bis drei Schlafzimmer
- \* Büro / Gästezimmer
- \* verglaster Kamin
- \* barrierefreier Wohnraum
- \* Stauraum im Dachboden
- \* Fußbodenheizung
- \* PV-Anlage mit Speicherbatterie
- \* KfW-Effizienzhaus 55
- \* Luft-Wärme-Pumpe mit Kühlfunktion
- \* Doppelgarage
- \* Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- \* großzügiges Grundstück mit eleganter Gartengestaltung
- \* phantastischer Fernblick

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Ortsteil von Hochstadt am Main.

Hochstadt am Main liegt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken, zwischen Lichtenfels, Kronach, Kulmbach und Coburg. Sie gehört zum Landkreis Lichtenfels.

Die Gemeinde ist über die Bundesstraßen B289 bzw. 173/303 erschlossen.

Es sind ein Allgemeinarzt, Apotheken und soziale Dienste vorhanden.

Zahlreiche Einkaufsmärkte in den angrenzenden Gemeinden ermöglichen eine gute lokale Versorgung.

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2031.

Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander J. N. Petrich

---

Judengasse 18, 96450 Coburg

Tel.: +49 9561 - 79 53 83 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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