

Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

# Traumhaus

**CODICE OGGETTO: 25214001**



**PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

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

**CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels**

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25214001   | Prezzo d'acquisto      | 798.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 170 m² | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5          | Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Camere da letto     | 3          | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |
| Bagni               | 2          |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 2019       |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato                        |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.03.2031                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 26.00 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                |

CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## La proprietà

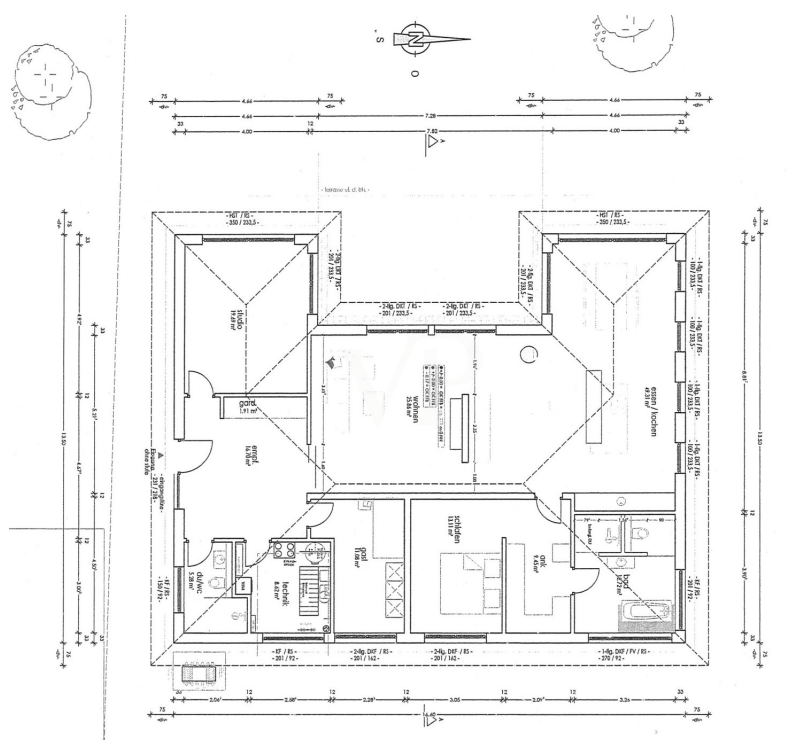


**Alexander J.N. Petrich**  
Geschäftsstelleninhaber

✉ [alexander.petrich@von-poll.com](mailto:alexander.petrich@von-poll.com)  
☎ +49 (0)172 - 99 56 04 3

CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## 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: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels**

## Una prima impressione

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



**CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels**

## Ulteriori informazioni

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+.

CODICE OGGETTO: 25214001 - 96272 Hochstadt am Main / Reuth – Lichtenfels

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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