Issigau

Sehr gepflegtes 2-Familienhaus zu verkaufen!

Número da propriedade: 25468003

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • **ÁREA:** ca. 180 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 785 m^2

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Numa vista geral

Número da propriedade	25468003
Área	ca. 180 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	330.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	30.03.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	165.20 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

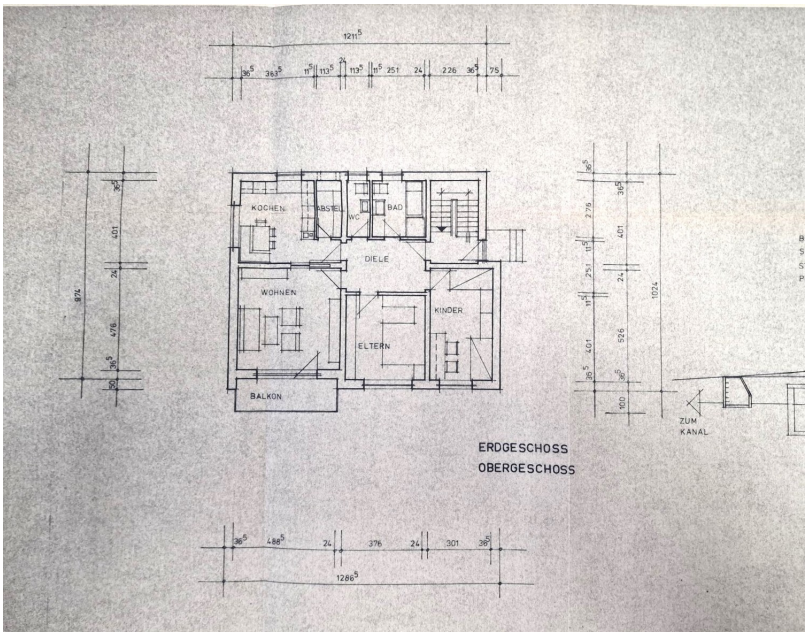
O imóvel

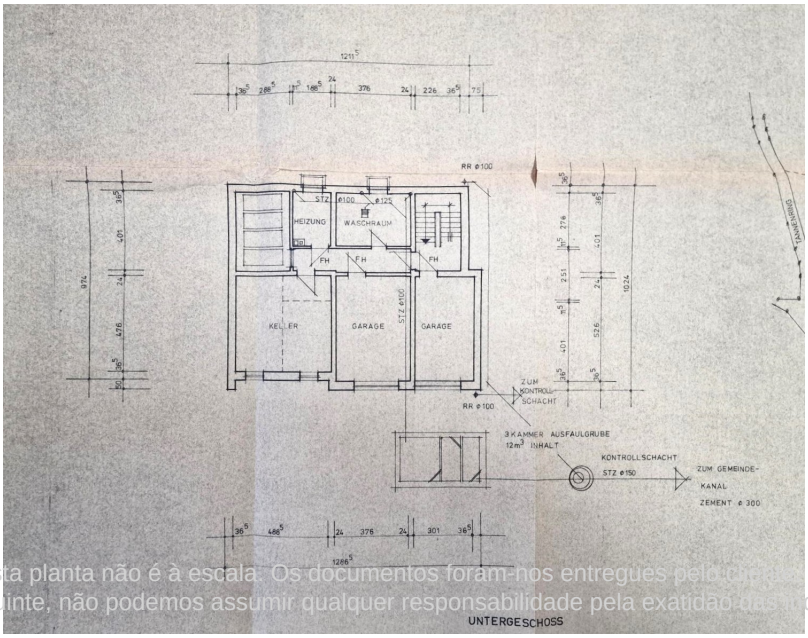
Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

O imóvel

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m², verteilt auf zwei gleichwertige 3-Zimmer-Wohnungen. Das Haus steht auf einem rund 785 m² großen Grundstück und wurde im Jahr 1980 erbaut. Die Lage in einer ansprechenden Wohngegend unterstreicht das attraktive Angebot.

Die beiden Wohnungen verfügen jeweils über einem Südbalkon und einen wunderschönen Ausblick in den Frankenwald. Die Erdgeschosswohnung hat darüber hinaus den Vorteil eines direkten Zugangs zum Garten vom Balkon aus. Beide Wohnungen sind mit einem Gäste-WC und einem praktischen Abstellraum ausgestattet. Ein großzügiger Dachboden bietet zusätzlich Potenzial und könnte nach Ausbau als weiterer Wohnraum genutzt werden. (Dies ist keine rechtliche Zusage zum Ausbau)

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über zwei integrierte Garagen im Kellergeschoss, was zusätzlichen Komfort bietet. Ein Waschkeller und je ein Kellerabteil für jede Wohnung stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die neue Gaszentralheizung, die 2021 für 31.000 Euro eingebaut wurde und nun auch durch eine Solaranlage unterstützt wird. Dies sorgt nicht nur für effiziente Wärmeversorgung, sondern auch für eine nachhaltige Energienutzung.

Die Außenfassade wurde 2022 frisch gestrichen, wobei die Nordseite sowohl verputzt als auch gestrichen wurde, was dem Gebäude ein gepflegtes äußeres Erscheinungsbild verleiht. Die meisten der doppeltverglasten Kunststofffenster wurden 2010 erneuert.

Die Erdgeschosswohnung ist seit 2013 vermietet und erwirtschaftet aktuell eine Kaltmiete von 508 Euro inklusive einer der Garagen, wobei die letzte Mieterhöhung im Mai 2023 erfolgte. Das Obergeschoss steht derzeit leer, bietet jedoch den gleichen Zustand wie die Erdgeschosswohnung und somit ideale Voraussetzungen für neue Mieter oder zur eigenen Nutzung.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein vielseitiges Haus, das durch seine zwei getrennten Wohneinheiten Flexibilität in der Nutzung bietet.

Für weitere Details oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, sich einen persönlichen Eindruck dieses soliden Angebots zu verschaffen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Detalhes do equipamento

* 2-Familien-Haus mit zwei 90 m² Wohnungen aus dem Baujahr 1980
* Schönes Wohngebiet
* Zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Südbalkon,
EG Wohnung hat Zugang zum Garten vom Balkon aus
* Grundstück mit 785 m²
* Wohnungen mit Gäste-WC und Abstellraum
* großer Dachboden - evtl. zur Wohnnutzung ausbaubar
* Voll unterkellert
* Zwei Garagen im Keller integriert
* Waschkeller
* Kellerabteile
* Neue Gaszentralheizung mit Solaranlage aus dem Jahr 2021 (Investitionssumme 31.000 Euro)
* Fassade neue gestrichen im Jahr 2022; Nordseite verputzt und gestrichen
* Doppeltverglaste Kunststoffenster überwiegend im Jahr 2010 erneuert
* EG ist seit 2013 für 508 Euro inkl. eine Garage Kaltmiete vermietet (letzte Mieterhöhung am 01.05.2023)
* 1.Obergeschoss steht leer (siehe Bilder) Zustand im EG analog 1.Obergeschoss

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Tudo sobre a localização

Die gepflegte Gemeinde liegt am östlichen Rand des Naturparks Frankenwald (Tourismusgebiet) im Landkreis Hof. Das Gemeindegebiet wird von der Issig, einem Nebenfluss der Selbitz, durchquert. Die Flüsse Selbitz und Saale bilden im Norden und Westen die Gemeindegrenze. Beim Gemeindeteil Unterwolfstein, gegenüber von Blankenstein, mündet die Selbitz in die Saale. Im Nordwesten liegt das Höllental teilweise auf dem Gemeindegebiet. Issigau hat derzeit ca. 1.000 Einwohner, die nächsten Städte sind Naila und Hof. Issigau besticht mit einem sehr aktiven Dorfleben für Jung und Alt. Es verfügt über einen Kindergarten, einen Sportplatz und eine Mehrzweckhalle. Auch ein Edeka, ein Bäcker und ein Campingplatz steht zur Verfügung.

Número da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 165.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 da propriedade: 25468003 - 95188 Issigau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29, 95028 Hof
Tel.: +49 9281 - 59 69 693
E-Mail: hof@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com