Köditz

Einfamilienhaus mit großem Gartengrundstück bei Köditz

Objektnummer: 26093103



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1400 m²

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Auf einen Blick

Objektnummer	26093103	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 90 m²
Baujahr	1975	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.06.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth



Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie





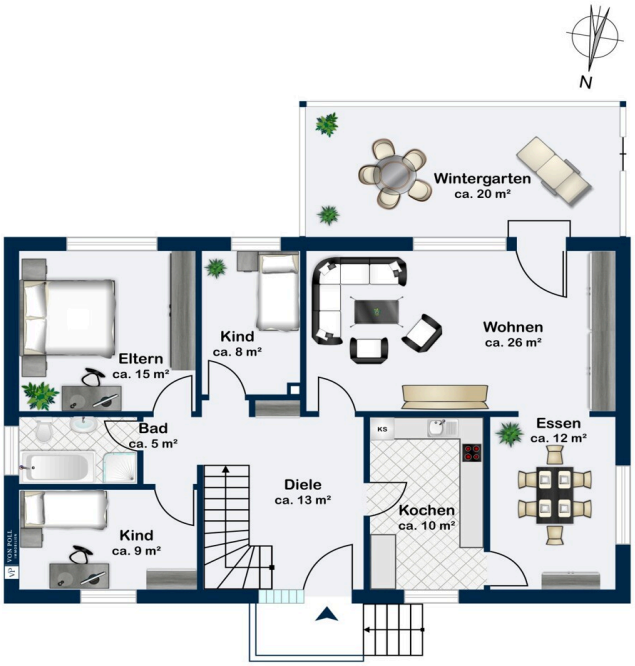
Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Die Immobilie



Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1975 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch großzügige Raumverhältnisse, eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein weitläufiges Grundstück mit ca. 1.400 m². Mit einer Wohnfläche von rund 190 m² bietet die Immobilie ein außergewöhnlich vielseitiges Wohnkonzept – ideal für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits die repräsentative Diele mit ihrer beeindruckenden Raumhöhe vermittelt ein offenes und einladendes Wohngefühl und erschließt sämtliche Bereiche des Erdgeschosses. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zum Wintergarten, der den Wohnraum harmonisch erweitert und ganzjährig als lichtdurchfluteter Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche und Elektrogeräten ausgestattet und wird durch ein separates Esszimmer ergänzt, das eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus ein Schlafzimmer sowie zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer eignen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet.

Das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weitläufiges Arbeitszimmer mit Zugang zum Balkon – ideal als Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Gästezimmer, ein Technik- und Lagerraum mit der Photovoltaikanlage, ein Heizungsraum sowie weitere Keller- und Vorratsflächen. Die Photovoltaikanlage erzielt derzeit eine attraktive Einspeisevergütung von 39,14 Ct/kWh und erwirtschaftet einen jährlichen Ertrag von rund 4.440 €. Eine integrierte Wärmekabine sowie der direkte Zugang in den Garten unterstreichen den hohen Nutz- und Erholungswert dieser Ebene.

Das gepflegte und geschützte Grundstück überzeugt mit einem großzügigen Gartenbereich, der dank eines komfortablen, app-gesteuerten Mähroboters stets gepflegt ist und zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre sowie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Gegenüber dem Wohnhaus befinden sich eine Doppelgarage, ein Gewächshaus sowie eine großzügige Außenterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Zusätzlichen Komfort bieten ein elektrisch betriebenes Garagen- und Gartentor sowie elektrische Rollläden im Ess- und Wohnzimmer sowie in den beiden Gästezimmern im Kellergeschoss. Für ein angenehmes Raumklima sorgen sensorgesteuerte

Beschattungssysteme durch Rollos am Balkon und im Wintergarten. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein Regenwasser-Auffangsystem mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.200 Litern zur nachhaltigen Gartenbewässerung. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2003 erneuert wurde.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als großzügiges, gepflegtes und vielseitig nutzbares Zuhause mit einer hochwertigen Ausstattung und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, gerne telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail an erwin.eberhardt@von-poll.com zur Verfügung.

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* Repräsentative Diele
* Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
* Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten
* Esszimmer
* Schlafzimmer
* Zwei Kinderzimmer
* Badezimmer mit Wanne und WC
Dachgeschoss
* Großes Kinderzimmer
* Badezimmer mit Dusche und WC
* Geräumiges Arbeitszimmer mit Balkon
Kellergeschoss:
* Zwei Gästezimmer
* Großer Laggeraum mit Wärmekabine
* Vorratsraum
* Heizungsraum
* Zugang zum Außenbereich
Ausstattung:
* Geschützter und gepflegter Gartenbereich
* App-gesteuertem Mähroboter
* Doppelgarage, Gewächshaus und großzügige Außenterrasse
* Elektrisch bedienbares Garagen- und Gartentor
* Elektrische Rollläden befinden sich im Ess- und Wohnzimmer sowie in den beiden Gästezimmern im Kellergeschoss
* Sensorgesteuerte Beschattungssysteme durch Rollos am Balkon und im Wintergarten
* Regenwasser-Auffangsystem mit ca. 1.200 Liter Volumen
* Photovoltaikanlage mit attraktiver Einspeisevergütung von 39,14 Ct/KW
* Öl-Zentralheizung (Austausch 2003)

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Alles zum Standort

Die Gemeinde Köditz liegt in unmittelbarer Nähe der kreisfreien Stadt Hof mit rund 46.000 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Der nahegelegene Untreusee lädt zu vielfältigen Freizeit- und Sportaktivitäten sowie zu erholsamen Stunden in der Natur ein. Auch die Hofer Innenstadt mit ihrem abwechslungsreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel hervorragend. Mehrere Buslinien gewährleisten eine gute Anbindung an das Stadtgebiet sowie den Hauptbahnhof Hof. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahnen A9, A72 und A93 sind zudem zahlreiche überregionale Ziele schnell und bequem erreichbar. Die Lage verbindet damit die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und optimalen Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 26093103 - 95189 Köditz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com