Stammbach

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Stammbach

Objektnummer: 25093050

KAUFPREIS: 195.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 266 m²

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

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

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25093050
Wohnfläche	ca. 132 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	195.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 78 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	279.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

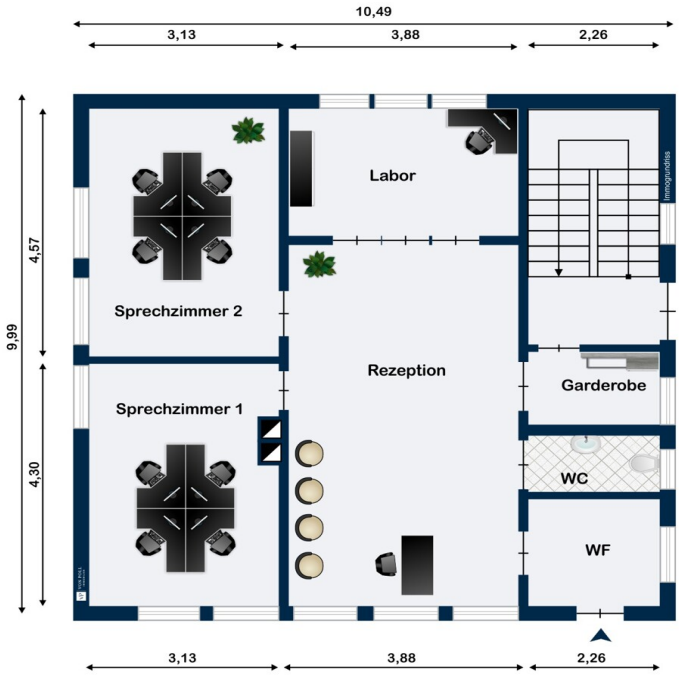
www.von-poll.com/bayreuth

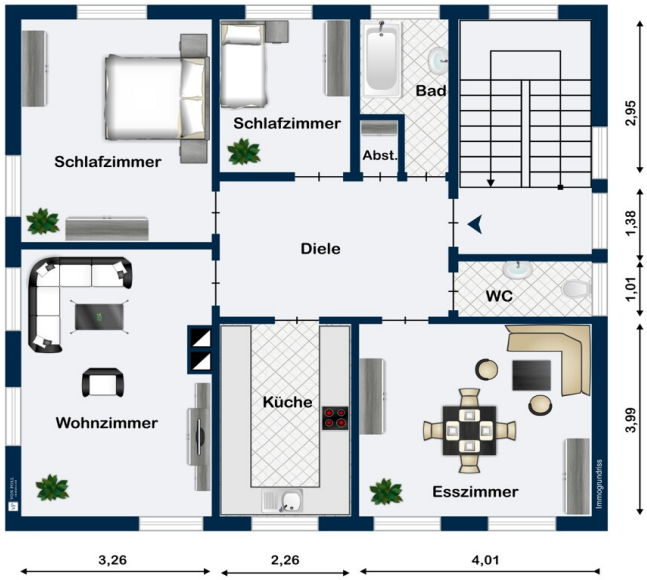
Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

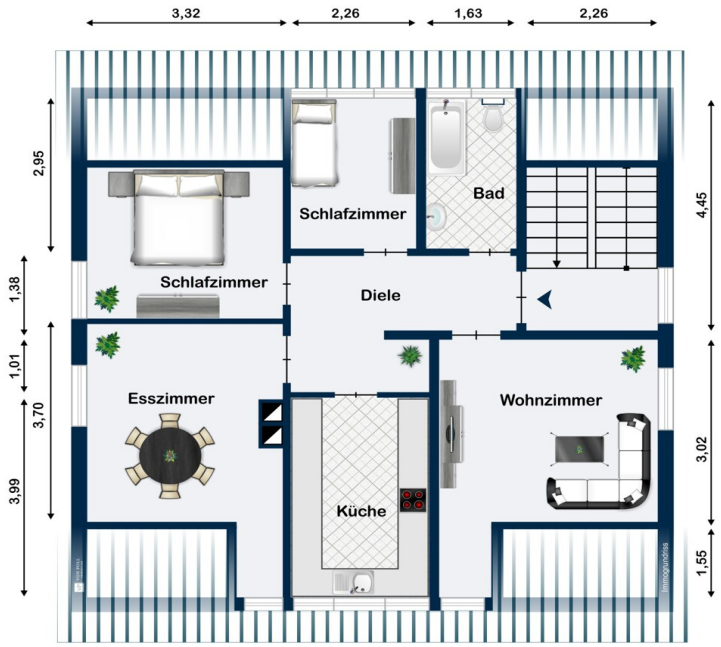
Die Immobilie

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Grundrisse




Schlafzimmer
Schlafzimmer
Bad
Abst.
Diele
WC
Wohnzimmer
Küche
Esszimmer
2,95
1,38
1,01
3,99
3,26
2,26
4,01



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: 25093050 - 95236 Stammbach

Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1956 mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt steht auf einem ca. 266 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 132 m², die sich auf insgesamt zwölf Zimmer verteilen. Durch die Kombination aus Wohnkomfort und funktionalen Praxis- oder Büroräumen spricht dieses Haus sowohl Eigennutzer als auch Investoren an.
Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden zuletzt als Zahnarztpraxis genutzt und lassen sich flexibel für verschiedene berufliche Tätigkeiten verändern. Alternativ kann dieser Bereich in Wohnraum umgewandelt werden, wodurch sich zusätzliche Gestaltungsspielräume eröffnen. Durch den separaten Hauseingang ist dieser Bereich unabhängig von den restlichen Wohnbereichen nutzbar.
Das Obergeschoss ist aktuell als Wohnung vermietet, sodass Sie von Anfang an von regelmäßigen Mieteinnahmen profitieren können. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Böden sind mit hochwertigem Echtholzparkett versehen, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.
Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, die aktuell unbewohnt ist. Sie können diese nach eigenen Vorstellungen gestalten und beziehen oder ebenfalls vermieten. Im Jahr 2015 wurde im Rahmen einer umfassenden Modernisierung das Dach erneuert und gedämmt sowie mit neuen Ziegeln versehen. Dies sorgt für einen zeitgemäßen Wärmeschutz und langfristigen Werterhalt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.
Das Gebäude ist fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dadurch ist ein unkomplizierter Einzug für neue Nutzer oder Mieter möglich. Neben dem bestehenden Nutzungskonzept können Sie die Räumlichkeiten nach Ihren eigenen Vorstellungen umnutzen oder weiterentwickeln.
Zusammenfassend eröffnet dieses Wohn- und Geschäftshaus vielfältige Chancen: Sie können es als selbstgenutztes Zuhause mit zusätzlichem Praxisbereich nutzen, rein wohnwirtschaftlich nutzen oder renditeorientiert vermieten. Die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen.
Für weitere Details kontaktieren Sie bitte den Immobilienmakler (IHK) Udo Stelzel von Von Poll Immobilien unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com. Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Ausstattung und Details

- Praxisräume im Erdgeschoss
- Erdgeschoss als Wohnraum ausbaubar
- vermietete Wohnung im Obergeschoss
- Wohnung im Dachgeschoss unbewohnt
- Dacherneuerung im Jahr 2015
- Echtholzparkett in den Wohnungen

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Ortskern von Stammbach. Der Markt Stammbach ist eine Gemeinde im Landkreis Hof und hat ca. 2.300 Einwohner. In fußläufiger Nähe befinden sich ein Arzt, Grundschule, Kindergarten und Geschäfte mit Artikeln des täglichen Bedarfs. Die Anschlussstelle zur BAB 9 ist in ca. 5 km erreichbar.

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 279.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25093050 - 95236 Stammbach

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