

**Bischofsgrün**

# Wohn-und Geschäftshaus im Zentrum von Bischofsgrün

**Objektnummer: 26093007**



**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.956 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

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

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## Auf einen Blick

Objektnummer	26093007	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 330 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	1997
Zimmer	14	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.05.2036

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	240.60 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## Die Immobilie



**Udo Stelzel**

Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 847



Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## Die Immobilie



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

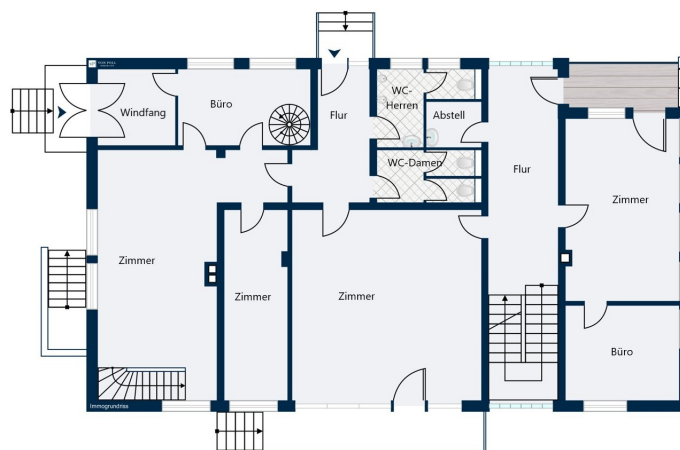
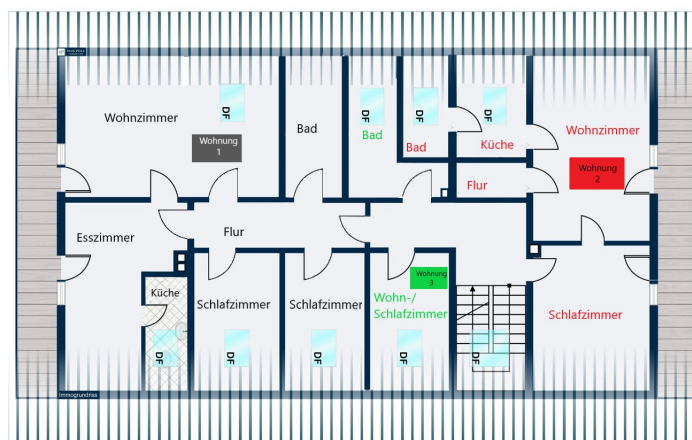
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

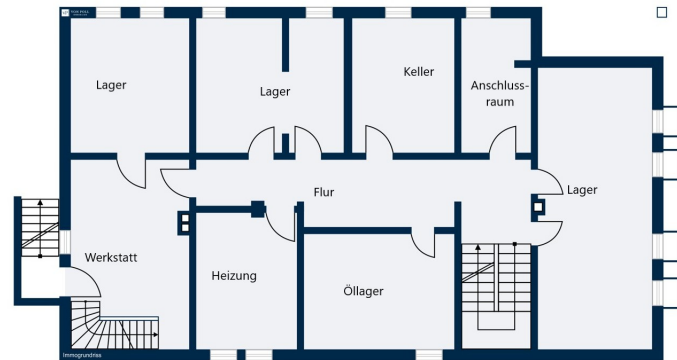
**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
[bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## Grundrisse





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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit im Zentrum von Bischofsgrün! Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.956 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten. Das im Jahr 1971 errichtete und renovierungsbedürftige Gebäude verfügt über eine solide Substanz und eröffnet vielseitigen Raum für individuelle Entwicklungskonzepte. Die Wohnungen im Dachgeschoss wurden zuletzt 1997 teilweise modernisiert.**

**Insgesamt verfügt die Immobilie über 14 Zimmer, die sich auf verschiedene Nutzungseinheiten verteilen. Im Erdgeschoss steht eine großzügige Nutzfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich sowohl für gewerbliche als auch für Wohnzwecke eignet. Ein Blick auf die Grundrissdarstellung vermittelt einen guten Eindruck von der flexiblen Raumaufteilung mit mehreren separaten Eingängen und großflächigen Räumen, die unterschiedlich genutzt werden können. Der klassische, zweigeschossige Gebäudestil mit Satteldach fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein.**

**Das Dachgeschoss beherbergt drei Wohneinheiten: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup>, eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> und eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 25 m<sup>2</sup>. An der Vorder- und Rückseite des Hauses befindet sich jeweils ein großer Balkon. Der Kellerbereich bietet weitere ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich beispielsweise als Abstell- oder Lagerfläche eignet.**

**Ein Highlight dieses Angebots ist das weitläufige Grundstück mit reichlich Platz für unterschiedliche Nutzungskonzepte sowie zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Der von viel Grün umgebene Außenbereich eröffnet zahlreiche Gestaltungsspielräume für einen Garten, zusätzliche Stellplätze oder Erweiterungsbauten. Vor dem Haus befindet sich ein befestigter Bereich mit ausreichend Platz zum Abstellen mehrerer Fahrzeuge. Zwei Garagen stehen ebenfalls zur Verfügung.**

**Das ehemalige Skischulgebäude liegt zentral in Bischofsgrün, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen fußläufig erreichbar sind. Es gibt eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Schulen und Naherholungsgebiete sind ebenfalls gut erreichbar.**

**Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **Ausstattung und Details**

- 2 Garagen
  - großes Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten
  - im Zentrum von Bischofsgrün
  - Erdgeschoss auch für Wohnungen geeignet
  - Heizungstausch im Jahr 2002
- Erdgeschoss: Nutzfläche ca. 183 m<sup>2</sup>**  
**Keller: Nutzfläche ca. 115 m<sup>2</sup>**  
**Dachgeschoss: Wohnung 1 - 4 Zimmer mit 112 m<sup>2</sup>**  
**Wohnung 2 - 2 Zimmer mit 62 m<sup>2</sup>**  
**Wohnung 3 - 1 Zimmer mit 25 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in Bischofsgrün im Landkreis Bayreuth.**

**Die ca. 1.900 Einwohner zählende Gemeinde ist ein anerkannter heilklimatischer Kurort.**

**Mit jährlich rund 40.000 Urlaubern ist Bischofsgrün das touristische Zentrum des Fichtelgebirges.**

**Neben zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf und vielen gastronomischen Betrieben gibt es eine große Auswahl an Freizeit- und Sportangeboten, sowohl im Sommer als auch im Winter. Vor allem die Angebote rund um den Ochsenkopf, den Freizeitberg des Fichtelgebirges, sind lohnenswert.**

**Hier wurde 2024 eine neue Seilbahn fertiggestellt, die das ganze Jahr in Betrieb ist.**

**Außerdem gibt es eine Rodelbahn Alpincoaster und jede Menge Rad- und Wanderwege.**

**Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## Weitere Informationen

**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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **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](mailto:bayreuth@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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