

Wunsiedel - Hohenbrunn

# Energetisch saniertes Wohnhaus mit acht Wohneinheiten

Objektnummer: 26093043



KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 677 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 1.020 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

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

**Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093043</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>860.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 677 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>28</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2010</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>6 x Freiplatz, 4 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>

Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	27.03.2036	Endenergieverbrauch	53.20 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn

## Die Immobilie



**Udo Stelzel**

Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

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

☎ 0921 - 73 01 847

Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn

## Die Immobilie



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

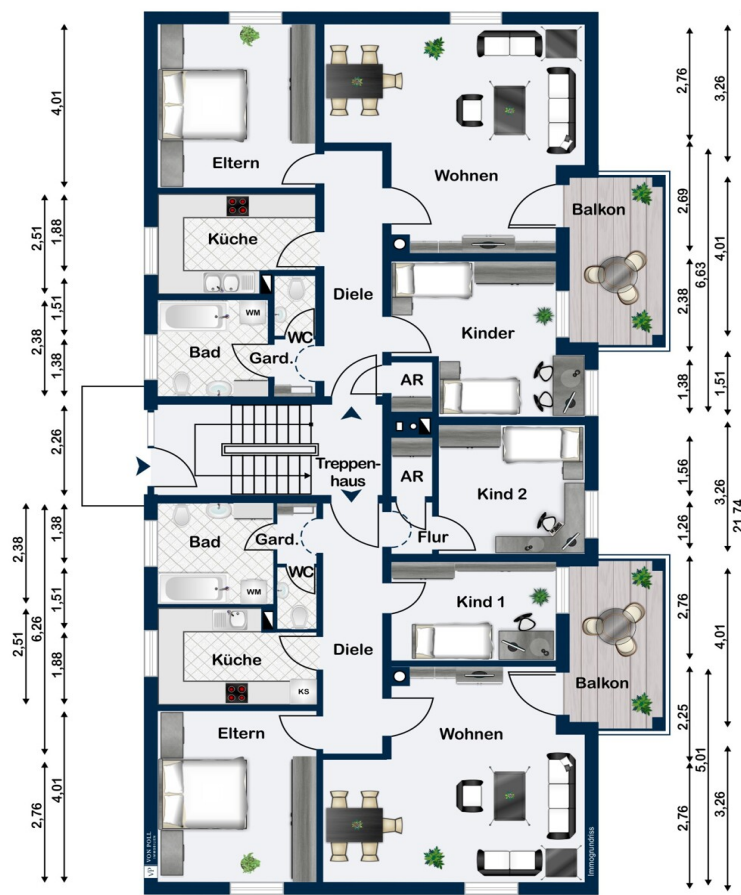
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

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

Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn

## 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: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 bietet auf ca. 677 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 1.020 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Das modernisierte Objekt überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattungsqualität und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2010, wobei insbesondere die Heizung und die Dämmung der Kellerdecke erneuert wurden.

Die Immobilie beherbergt acht Wohneinheiten mit folgender Aufteilung: drei Wohnungen mit jeweils vier Zimmern und ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei weitere mit je drei Zimmern und ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine Wohnung mit vier Zimmern und ca. 76 m<sup>2</sup> sowie eine Wohnung mit drei Zimmern und ca. 74 m<sup>2</sup>. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Küche, ein Bad, ein WC, einen Flur, eine Diele und einen praktischen Abstellraum – ideale Voraussetzungen für diverse Lebensmodelle und Bedürfnisse. Im Keller gibt es jeweils einen Abstellraum für jede Wohnung sowie weitere Gemeinschaftsräume.

Die technische Ausstattung umfasst ein Blockheizkraftwerk zur kombinierten Wärme- und Stromerzeugung, wodurch die Versorgung besonders effizient und nachhaltig gestaltet wird. Die Warmwasserversorgung erfolgt über moderne Frischwassermodule. Im Jahr 2005 wurde ein Vollwärmeschutz angebracht, der zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort beiträgt. Die Immobilie ist der Energieklasse B zugeordnet. Den Bewohnern stehen zusätzlich vier Garagen und sechs Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude selbst überzeugt durch seine klare Architektur und sein gepflegtes Äußeres mit heller Fassade. Die großzügigen Balkone jeder Wohneinheit auf der Südostseite bieten Raum für entspannte Stunden im Freien und gewähren einen weiten Blick ins Grüne. Im Inneren erwartet Sie ein durchdachter Grundriss, der eine großzügige Raumaufteilung ermöglicht. Die Wohnbereiche sind offen gestaltet und durch große Fenster besonders lichtdurchflutet. Das zentral platzierte Treppenhaus stellt einen komfortablen Zugang zu allen Wohnungen sicher.

Durch die Kombination aus modernisierter Technik, großzügiger Raumaufteilung und wertiger Bauausführung präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Objekt.

**Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

## **Ausstattung und Details**

- Blockheizkraftwerk mit Wärme- und Stromerzeugung
  - Kellerdeckendämmung aus dem Jahr 2010
  - Vollwärmeschutz aus dem Jahr 2005
  - Warmwasser über Frischwassermodul
  - 4 Garagen und 6 Stellplätze
  - Energieklasse B
  - Wohnungen komplett vermietet
  - ruhige und naturnahe Wohnlage
- 8 Wohneinheiten mit folgender Aufteilung:**
- 3 Wohnungen mit vier Zimmern und je ca. 91m<sup>2</sup>**
  - 3 Wohnungen mit drei Zimmern und je ca. 84 m<sup>2</sup>**
  - 1 Wohnung mit vier Zimmern und ca. 76 m<sup>2</sup>**
  - 1 Wohnung mit drei Zimmern und ca. 74m<sup>2</sup>**
- Jede Wohneinheit verfügt über Küche, Bad, WC, Flur, Diele und Abstellraum**

**Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

## **Alles zum Standort**

**Wunsiedel ist die Kreisstadt des oberfränkischen Landkreises Wunsiedel und liegt im Zentrum des Fichtelgebirges.**

**Die Immobilie liegt in einem Wunsiedler Gemeindeteil, ca. drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Hervorzuheben ist die verkehrsberuhigte und naturnahe Lage.**

**Objektnummer: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

## 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: 26093043 - 95632 Wunsiedel - Holenbrunn**

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