

Sparneck

# Außergewöhnliches Einfamilienhaus bei Sparneck im Fichtelgebirge

Objektnummer: 25093013



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

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

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

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25093013   | Kaufpreis                  | 475.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 340 m² | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Zimmer       | 8          | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1900       | Modernisierung / Sanierung | 1999                                                                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage | Nutzfläche                 | ca. 50 m²                                                                 |

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl         | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 17.09.2034 | Endenergiebedarf               | 296.90 kWh/m²a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | H              |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

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

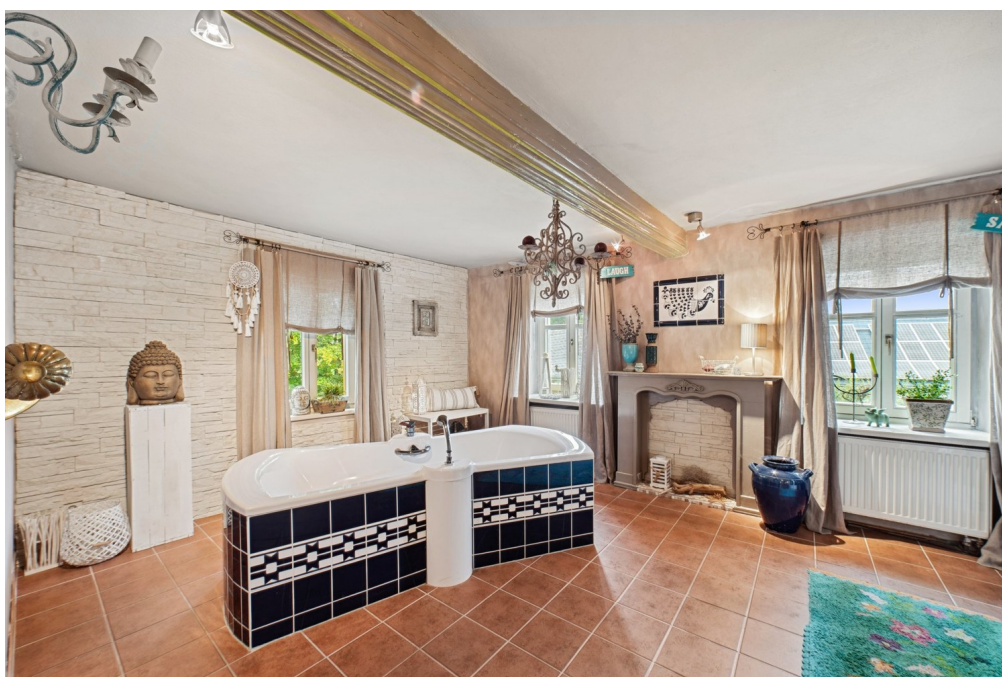
Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Die Immobilie

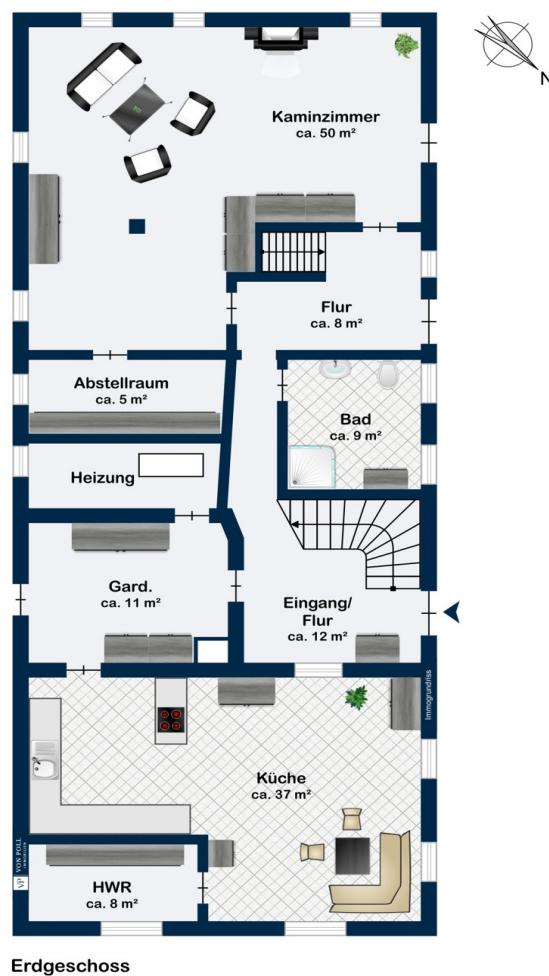


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com  
☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## Ein erster Eindruck

Das im Jahre 1999 umfassend renovierte Einfamilienhaus befindet sich in ländlicher Umgebung der Gemeinde Markt Sparneck im Landkreis Hof. Das Wohnhaus bietet auf ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügiges Esszimmer mit offener Küche, ein Hauswirtschaftsraum, eine Garderobe, ein Badezimmer mit Dusche & WC, ein attraktives Kaminzimmer, ein Abstellraum und der Heizungsraum. Der Zugang zum Gartenbereich ist vom Kaminzimmer, von der Garderobe, als auch direkt vom Hausflur möglich. Über eine Steintreppe gelangt man in das Obergeschoss, welches über ein außergewöhnliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein großes Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC, ein Büro und ein Gäste-WC verfügt. Im ausgebauten Dachboden ist ein weiteres Schlaf-/Gästezimmer vorhanden. Auf dem insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind ein schön angelegter Gartenanteil, eine große Scheune und eine Doppel Kfz-Garage. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 390 m<sup>2</sup>. Das Haus besitzt eine Öl-Zentralheizung. Die einzelnen Räume werden größtenteils mittels Fußbodenheizung geheizt. Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* Esszimmer mit offener Küche
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Garderobe
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* attraktives Kaminzimmer
- \* Abstellraum
- \* Heizungsraum

Obergeschoss:

- \* außergewöhnliches Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* Ankleidezimmer
- \* großes Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- \* Büro
- \* Gäste-WC

Dachgeschoss:

- \* Schlaf-/Gästezimmer

Ausstattung:

- \* schön angelegter Gartenanteil
- \* große Scheune
- \* Doppel Kfz-Garage
- \* Öl-Zentralheizung
- \* größtenteils mittels Fußbodenheizung geheizt

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Markt Sparneck mit über 1.700 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Allgemeinarzt, Zahnarzt und eine Grundschule sind im Umkreis von ca. 5 Minuten vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstr. B2 & B289 ist die Stadt Münchberg in ca. 10 Minuten und die Stadt Hof in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie die Saalequelle oder das Oberfränkische Bauernhofmuseum und der Große Waldstein. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

Objektnummer: 25093013 - 95234 Sparneck

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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