

Mehlmeisel

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Mehlmeisel

Objektnummer: 26093036



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 15.790 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

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

**Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26093036</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>285.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1963</b>		

**Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.02.2036</b>

<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>388.20 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1963</b>

Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## 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: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie




Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## 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: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## Die Immobilie



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

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel

## 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: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich in idyllischer Alleinlage in der Gemeinde Mehlmeisel im Landkreis Bayreuth und bietet mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 15.790 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Wohnangebot in naturnaher Umgebung. Die Kombination aus viel Platz, Ruhe und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber oder alle, die ein Zuhause mit hoher Lebensqualität im Grünen suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gemütliche Küche mit Küchenzeile und Holzofen, der insbesondere in den Wintermonaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Das angrenzende Esszimmer sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon schaffen einen einladenden Wohnbereich mit einem schönen Blick ins Grüne. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Wanne und WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein zusätzliches Badezimmer mit WC sorgt für Komfort im Alltag.

Im Dachgeschoss stehen weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hier befinden sich ein Gästezimmer, eine kleine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Der zusätzliche Speicher bietet praktischen Stauraum.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einer funktionalen Aufteilung. Neben der integrierten Kfz-Garage befinden sich hier eine Waschküche, der Heizungsraum sowie ein weiterer Kellerraum.

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Freiheit und Privatsphäre. Ein Holzschuppen, ein zusätzliches Carport sowie die vorhandene Öl-Zentralheizung runden das Angebot ab. Eine Immobilie mit besonderem Charme, viel Platz und vielfältigem Potenzial in ruhiger Lage des Fichtelgebirges.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## **Ausstattung und Details**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Erdgeschoss:**

- \* **Küche mit Küchenzeile und Holzofen**
- \* **Esszimmer**
- \* **Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon**
- \* **Badezimmer mit Dusche & WC**
- \* **Abstellraum**

#### **Obergeschoss:**

- \* **Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon**
- \* **Kinderzimmer**
- \* **Arbeitszimmer**
- \* **Badezimmer mit WC**

#### **Dachgeschoss:**

- \* **Gästezimmer**
- \* **kleine Küche**
- \* **Badezimmer mit Dusche & WC**
- \* **Speicher**

#### **Kellergeschoss:**

- \* **Kfz-Garage**
- \* **Waschküche**
- \* **Heizungsraum**
- \* **Kellerraum**

#### **Ausstattung:**

- \* **Alleinlage mit großen Grundstück**
- \* **Holzschuppen**
- \* **zusätzliches Carport**
- \* **Öl-Zentralheizung**

**Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## **Alles zum Standort**

**Die Gemeinde Mehlmeisel mit über 1.600 Einwohnern liegt inmitten des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B303 ist die Stadt Marktredwitz in ca. 25 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen.**

**In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung wie den Fichtelsee, den Wildpark Waldhaus oder den Klausenlift Mehlmeisel. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.**

**Objektnummer: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## **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: 26093036 - 95694 Mehlmeisel**

## **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)**