

Bischofsgrün

Wohn-und Geschäftshaus im Zentrum von Bischofsgrün

Objektnummer: 26093007



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.956 m²

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

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

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

Auf einen Blick

Objektnummer	26093007
Wohnfläche	ca. 330 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Baujahr	1971
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
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

☎ 0921 - 73 01 847



Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie



Objektnummer: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

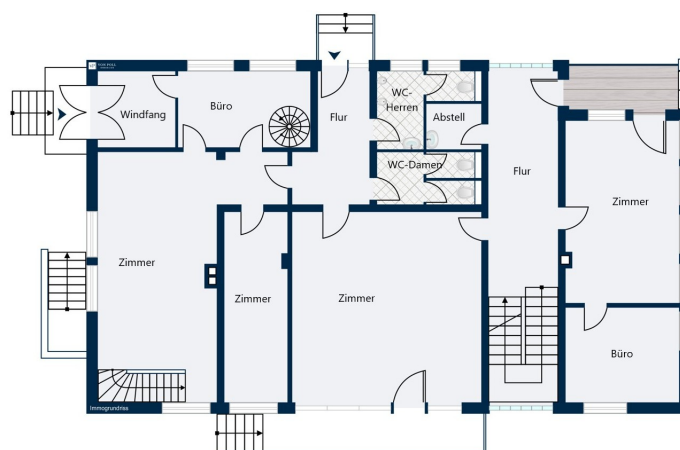
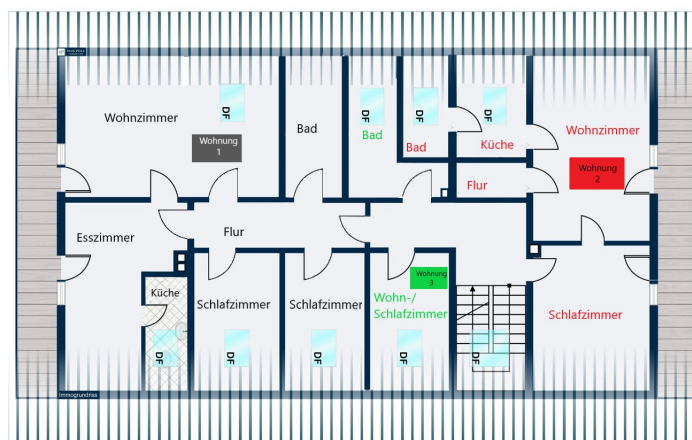
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

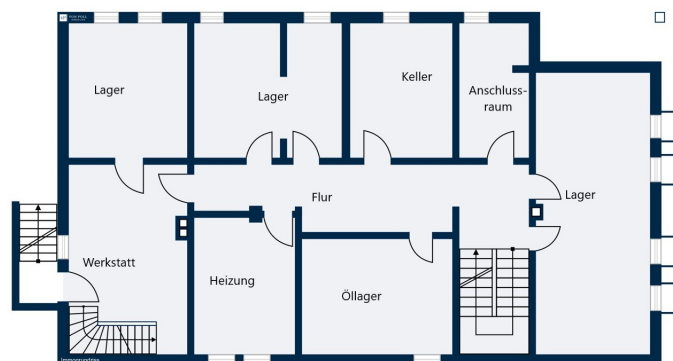
T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | 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 m² 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 m² 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 m², eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m² und eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 25 m². An der Vorder- und Rückseite des Hauses befindet sich jeweils ein großer Balkon. Der Kellerbereich bietet weitere ca. 115 m² 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 m²**
Keller: Nutzfläche ca. 115 m²
Dachgeschoss: Wohnung 1 - 4 Zimmer mit 112 m²
Wohnung 2 - 2 Zimmer mit 62 m²
Wohnung 3 - 1 Zimmer mit 25 m²

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

Sonstige Angaben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com