

Mistelgau

# Mehrfamilienhaus in bester Lage bei Mistelgau

Objektnummer: 26093009



**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau**

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

Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Auf einen Blick

Objektnummer	26093009	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	20	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	8	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1996		

Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	08.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	243.50 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## 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: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## Die Immobilie



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

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

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau

## 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: 26093009 - 95490 Mistelgau**

## Ein erster Eindruck

**Einzigartige Immobilie mit historischem Charme und klassischem Wohnkomfort – Neubau von 1996 trifft auf denkmalgeschütztes Haupthaus.**

**Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Tradition und Moderne. Der Neubau aus dem Jahr 1996 mit einer Wohnfläche von ca. 160?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet großzügiges, zeitgemäßes Wohnen, während das denkmalgeschützte Haupthaus mit seinem historischen Flair begeistert und gleichzeitig attraktive Mieteinnahmen ermöglicht.**

**Im Erdgeschoss des Neubaus erwartet Sie eine zeitlose Küche, die direkt an das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer anschließt – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie außerdem auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.**

**Das Obergeschoss überzeugt mit einem geräumigen Schlafzimmer inklusive Ankleide, einem gemütlichen Kinderzimmer und einem weiteren Abstellraum. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC.**

**Im Dachgeschoss stehen zwei weitere helle Kinderzimmer, eine charmante Spielecke sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Ein Duschbad und ein separates WC runden das Raumkonzept ab – ideal für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und Wohlfühlatmosphäre legen.**

**Das historische denkmalgeschützte Haupthaus besticht durch seinen authentischen Charakter und beherbergt im Erdgeschoss eine geräumige, vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich eine großzügige vermietete 5-Zimmer-Wohnung. Diese Aufteilung der insgesamt ca. 240?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet hervorragende Möglichkeiten zur Kapitalanlage oder zur Kombination von Eigennutzung und Mieteinnahmen. Die aktuellen Mieteinnahmen für die beiden Wohnungen und zwei Garagen belaufen sich auf 16.080 Euro pro Jahr.**

**Das Grundstück von ca. 765?m<sup>2</sup> überzeugt mit zahlreichen Highlights: Ein großes Nebengebäude mit Gartenhaus, zwei Garagen, eine Werkstatt sowie ein geräumiges Carport bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Handwerk oder zusätzliche Unterbringung. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Scheitholz-/Pelletheizung aus dem Jahr 2025 – effizient, nachhaltig und zukunftsorientiert. Diese Immobilie ist die perfekte Kombination aus historischem Ambiente, Komfort und attraktiver Renditechance – ideal**

**für Familien, Investoren oder Liebhaber besonderer Wohnobjekte.**

**Die im Exposé gezeigten Innenaufnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau, nicht auf das vermietete Haupthaus. Auf Wunsch kann ein zusätzliches Gartengrundstück mit erworben werden.**

**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: 26093009 - 95490 Mistelgau**

## **Ausstattung und Details**

**Aufteilung der Immobilie - Neubau von 1996:**

**Erdgeschoss:**

- \* zeitlose Küche
- \* großes Wohnzimmer
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Abstellraum
- \* Gäste-WC
- \* Zugang zur Terrasse

**Obergeschoss:**

- \* Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Kinderzimmer
- \* Abstellraum
- \* Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche
- \* separates WC

**Dachgeschoss:**

- \* zwei Kinderzimmer
- \* Spielecke
- \* Abstellraum
- \* Badezimmer mit Dusche
- \* separates WC

**Aufteilung der Immobilie - Denkmalgeschütztes Haupthaus:**

**Erdgeschoss:**

- \* vermietete 4-Zimmer-Wohnung
- \* Zugang zur Terrasse

**Obergeschoss:**

- \* großzügige vermietete 5-Zimmer-Wohnung

**Ausstattung:**

- \* großes Nebengebäude inkl. Gartenhaus
- \* zwei Garagen und eine Werkstatt
- \* geräumiges Carport
- \* Scheitholz-/Pelletheizung von 2025

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: 26093009 - 95490 Mistelgau**

## **Alles zum Standort**

Die über 3.900 Einwohner zählende Gemeinde Mistelgau befindet sich im Landkreis Bayreuth. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B22 und die Staatsstraße ST2185 ist die Stadt Bayreuth in ca. 15 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot, zu dem die Therme Obernsees, die Knockhütte auf der Weißjura-Erhebung und das Schloss Frankenhaag gehören. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten in der Fränkischen Schweiz laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

**Objektnummer: 26093009 - 95490 Mistelgau**

## **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: 26093009 - 95490 Mistelgau**

## **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)**