

Marktredwitz

Eigentumswohnung in zentraler Lage von Marktredwitz

Objektnummer: 26093057



KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktrechwitz

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

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktredwitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26093057
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 20 m ²

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktredwitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktredwitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktredwitz

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: 26093057 - 95615 Marktredwitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktrechwitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26093057 - 95615 Markredwitz

Die Immobilie



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a laptop and another smartphone show the company's website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads: 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website address 'www.von-poll.com' at the bottom.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktredwitz

Die Immobilie



Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktredwitz

Die Immobilie



Erwin Eberhardt

Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktedwitz

Grundrisse



Erdgeschoss

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: 26093057 - 95615 Marktrechwitz

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit lediglich drei Parteien. Die ruhige und zugleich zentrale Lage bietet ein angenehmes Wohnumfeld und hohen Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, einem modernisierten Kachelofen und direktem Zugang zum sonnigen Wintergarten in Südwest-Ausrichtung. Dieser erweitert den Wohnbereich auf ideale Weise und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Büro, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage direkt auf dem Grundstück sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gemeinschaftsgarten rundet das Angebot ab und eignet sich ideal zum Entspannen im Freien, zum Grillen oder um im Sommer bequem Wäsche zu trocknen.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die zentrale Gasheizung wurde im Jahr 2024 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige sowie zeitgemäße Wärmeversorgung.

Die Eigentumswohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Dank der attraktiven Lage, der durchdachten Raumaufteilung und der soliden Ausstattung bietet sie beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen oder eine langfristig wertstabile Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail an erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktrechwitz

Ausstattung und Details

Aufteilung der Eigentumswohnung:

Erdgeschosswohnung:

- * großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten
- * Küche mit Küchenzeile
- * Schlafzimmer
- * Gästezimmer
- * Büro
- * Badezimmer mit Wanne
- * separates WC

Ausstattung:

- * Garage
- * Kellerabteil
- * Gemeinschaftsgarten
- * Kachelofen
- * Gas-Zentralheizung (Austausch 2006)

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktedwitz

Alles zum Standort

Die Kreisstadt Marktedwitz mit ihren über 17.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Wunsiedel und überzeugt durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten, mehrere Kindertagesstätten sowie ein breit gefächertes Schulangebot machen den Standort besonders attraktiv – insbesondere für Familien.

Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A93 profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Hof ist in rund 40 Minuten, Weiden in etwa 30 Minuten bequem erreichbar, wodurch Marktedwitz auch für Berufspendler ein idealer Wohnort ist.

Auch das Freizeit- und Erholungsangebot lässt keine Wünsche offen. Das MAKBAD Naturbad, der Kösseine-Gipfel und der Auenpark bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft des Fichtelgebirges und laden zu ausgedehnten Touren ein. Abgerundet wird das Angebot durch gemütliche Gasthäuser und traditionelle Biergärten, in denen sich die regionale Gastfreundschaft genießen lässt.

Objektnummer: 26093057 - 95615 Marktedwitz

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26093057 - 95615 Marktredwitz

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