

Sparneck

! Provisionsfrei ! Außergewöhnliches Einfamilienhaus bei Sparneck

Objektnummer: 26093020



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m²

Objektnummer: 26093020 - 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: 26093020 - 95234 Sparneck

Auf einen Blick

Objektnummer	26093020	Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnfläche	ca. 340 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	1999
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 50 m ²
Badezimmer	2		
Baujahr	1900		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	17.09.2034	Endenergiebedarf	296.90 kWh/m ² a
		Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

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: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Die Immobilie



Erwin Eberhardt

Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 26093020 - 95234 Sparneck

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26093020 - 95234 Sparneck

Ein erster Eindruck

! Ohne Maklerprovision für den Käufer !

Dieses Einfamilienhaus, umfassend saniert im Jahr 1999, befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage der Gemeinde Markt Sparneck im Landkreis Hof – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und ländliche Idylle legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 340 m² eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte. Der durchdachte Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Essbereich mit offener Küche – perfekt für gemeinsame Stunden und gesellige Abende. Das stilvolle Kaminzimmer sorgt mit seinem behaglichen Ambiente für Wohlfühlmomente und bietet ebenso wie die Garderobe und der Hausflur einen direkten Zugang in den Garten. Ein Hauswirtschaftsraum, ein Duschbad mit WC, ein praktischer Abstellraum sowie der Heizungsraum ergänzen das Raumangebot dieser Etage.

Eine massive Steintreppe führt in das Obergeschoss, das mit einem außergewöhnlichen Wohnzimmer begeistert – ideal als Mittelpunkt für das Familienleben. Hier erwartet Sie außerdem ein gemütliches Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, ein hochwertiges Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, ein Büro sowie ein Gäste-WC. Im ausgebauten Dachgeschoss steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Schlaf- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das ca. 2.000 m² große Grundstück beeindruckt mit seinem liebevoll angelegten

Garten. Hier finden Sie Raum für individuelle Gestaltung und Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Eine Scheune eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. die Unterbringung einer Werkstatt während die Doppelgarage praktischen Komfort bietet.

Insgesamt stehen rund 390 m² Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung, wobei in den meisten Räumen eine komfortable Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt.

Dieses Anwesen vereint ländliche Ruhe mit außergewöhnlicher Wohnqualität – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit viel Platz und Komfort suchen.

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.

Objektnummer: 26093020 - 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 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.

Objektnummer: 26093020 - 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: 26093020 - 95234 Sparneck

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 vorbehaltenlich 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: 26093020 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com