

**Selb**

## Charmantes Einfamilienhaus - Ihr neues Zuhause?

**Objektnummer: 26468001**



**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 836 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

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

**Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26468001	Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	169.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2036	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



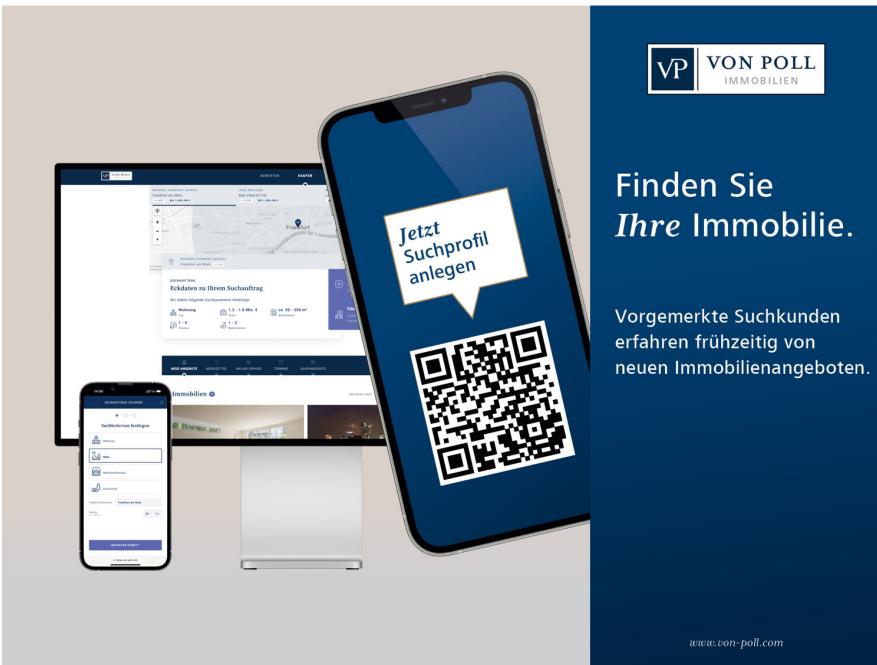
Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## 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: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb

## Die Immobilie



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

**T.: 09281 - 59 69 693**

Partner-Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof  
hof@von-poll.com | [www.von-poll.com/hof](http://www.von-poll.com/hof)

**Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1993 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 836 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss mit insgesamt fünf Zimmern und zwei Badezimmern, was sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus die verschiedenen Räume erreichbar sind und der Kachelofen befeuert werden kann. Dieser müsste mit einem neuen Einsatz versehen werden. Der Wohn- und Essbereich ist weitläufig gestaltet, inklusive einer gemütlichen Echtholz-Eckbank. Die im gesamten Erdgeschoss installierte Fußbodenheizung gewährleistet an kühlen Tagen angenehme Wärme. Das Badezimmer im ersten Obergeschoss ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung der gesamten Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die maßangefertigte Einbauküche schließt an den Essbereich an. Eine Speisekammer sorgt für weiteren Stauraum.

Das Badezimmer im Erdgeschoss kann als Gäste-WC genutzt werden und ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Hauptbadzimmer im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken. Dies schafft für Bewohner und Gäste Bequemlichkeit und Flexibilität. Ein besonderes Highlight ist das Ankleidezimmer mit hochwertigen Einbauschränken, das ausreichend Platz für Kleidung und Accessoires bereithält und dem Haus zusätzlichen Komfort verleiht.

Der großzügig angelegte Außenbereich umfasst eine große Terrasse, die sich hervorragend für gesellige Stunden im Freien eignet. Vom Balkon aus, fällt der Blick in den gepflegten Garten, der viel Freiraum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht – sei es für Gartenliebhaber, als Spielbereich oder zur Erholung. Ein Gartenhaus ergänzt das Angebot und bietet Stauraum für Werkzeuge, Fahrräder oder Gartenmöbel.

Zusätzliche Nutzfläche steht im Keller des Hauses zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden kann. Für den eigenen Fuhrpark ist eine Doppelgarage vorhanden, die komfortables und wetterschütztes Parken gewährleistet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre ausgesuchte Ausstattung, wie eine Einbauküche, ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken und eine Fußbodenheizung. Die geräumige Aufteilung und das weitläufige Grundstück schaffen viel Raum für verschiedene Wohnkonzepte. Eine Immobilie, die sowohl durch ihre Fläche als auch durch ihre vielseitige Ausstattung überzeugt und darauf wartet, neue Besitzer willkommen zu heißen.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin, wird ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis erbeten.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

**Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb**

## Ausstattung und Details

- \* Ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Ca. 836 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Baujahr 1993
- \* 5 Zimmer
- \* 2 Badezimmer
- \* Doppelgarage
- \* Fußbodenheizung im EG und im Bad im 1.OG
- \* Gaszentralheizung
- \* Kachelofen - neuer Einsatz nötig
- \* Einbauküche
- \* Speisekammer
- \* Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- \* Große Terrasse und Balkon
- \* Gartenhaus
- \* Voll unterkellert

**Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb**

## Alles zum Standort

Selb ist eine große Kreisstadt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A93. Sie gehört der grenzüberschreitenden Mikroregion Freunde im Herzen Europas an. Überregional ist Selb als Porzellanstadt bekannt und hat ca. 15.000 Einwohner. Selb gewinnt immer mehr an Bedeutung als Einkaufsstadt durch ihre diversen Outletcenter, mit den bekannten Marken wie Rosenthal oder Hutschenreuther.

**Objektnummer: 26468001 - 95100 Selb**

## 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: 26468001 - 95100 Selb**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof  
Tel.: +49 9281 - 59 69 693  
E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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