

Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

# Apartment building in a prime location in Obernsees

*Property ID: 25093070*



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ROOMS: 20 • LAND AREA: 765 m<sup>2</sup>

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 25093070               |
| Living Space         | ca. 400 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 20                     |
| Bedrooms             | 8                      |
| Bathrooms            | 4                      |
| Year of construction | 1996                   |

|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price | 585.000 EUR                                                               |
| Commission     | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Usable Space   | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment      | Terrace                                                                   |

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Pellet     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 08.10.2035 | Final Energy Demand                                  | 243.50 kWh/m²a            |
|                                |            | Energy efficiency class                              | G                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1996                      |

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## The property



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

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## A first impression

A unique property with historic charm and classic living comfort – a new building from 1996 meets a listed main house. This exceptional property combines tradition and modernity. The new building from 1996, with a living area of approximately 160 m<sup>2</sup>, offers spacious, contemporary living, while the listed main house impresses with its historic flair and simultaneously offers attractive rental income. On the ground floor of the new building, you will find a timeless kitchen that flows directly into the large, light-filled living room – ideal for convivial gatherings with family and friends. From here, you can also access the sunny terrace, perfect for relaxation. A practical utility room, a storage room, and a guest WC provide additional convenience. The upper floor boasts a spacious master bedroom with a dressing room, a cozy children's room, and another storage room. The main bathroom is equipped with a bathtub and shower, complemented by a separate WC. The attic offers two further bright children's rooms, a charming playroom, and a storage room. A shower room and a separate WC complete the layout – ideal for families who value space, comfort, and a welcoming atmosphere. The historic, listed main house impresses with its authentic character and houses a spacious, rented 4-room apartment with access to the terrace on the ground floor. Upstairs, there is a generously sized, rented 5-room apartment. This layout of approximately 240 m<sup>2</sup> of living space offers excellent opportunities for investment or for combining owner-occupancy with rental income. The approximately 765 m<sup>2</sup> property boasts numerous highlights: A large outbuilding with a garden shed, two garages, a workshop, and a spacious carport offer diverse possibilities for hobbies, crafts, or additional storage. A modern wood/pellet heating system from 2025 provides comfortable warmth – efficient, sustainable, and future-proof. This property is the perfect combination of historic ambiance, comfort, and attractive return on investment – ideal for families, investors, or those who appreciate unique properties. The interior photos shown in the brochure refer exclusively to the new building, not to the rented main house. An additional garden plot can be purchased separately if desired. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by telephone at +49 921 73 01 848 or by email at [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Details of amenities

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).

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## All about the location

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.

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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.

Property ID: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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