

Kirchenlamitz

# Space for visions! Residential and commercial building with a large garden plot

*Property ID: 25093065*



---

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 505 m<sup>2</sup> • ROOMS: 18 • LAND AREA: 2.100 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

-  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: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## At a glance

Property ID	25093065	Purchase Price	695.000 EUR
Living Space	ca. 505 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	18	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 32 m <sup>2</sup>
Year of construction	1993	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.10.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



**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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



**Udo Stelzel**

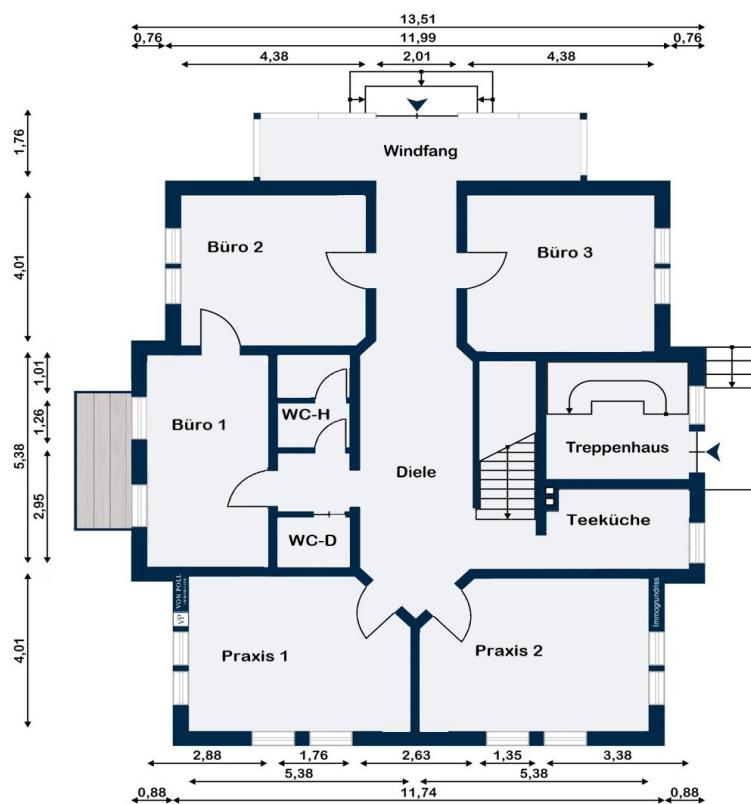
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

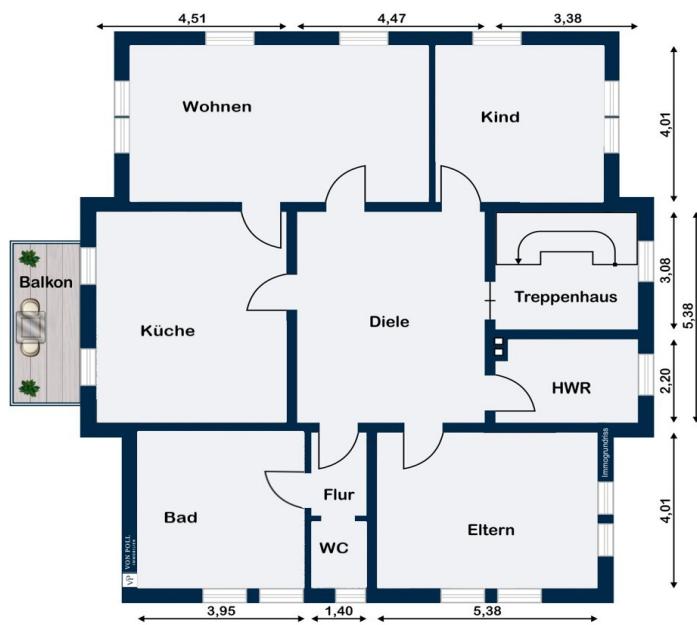
✉ udo.stelzel@von-poll.com

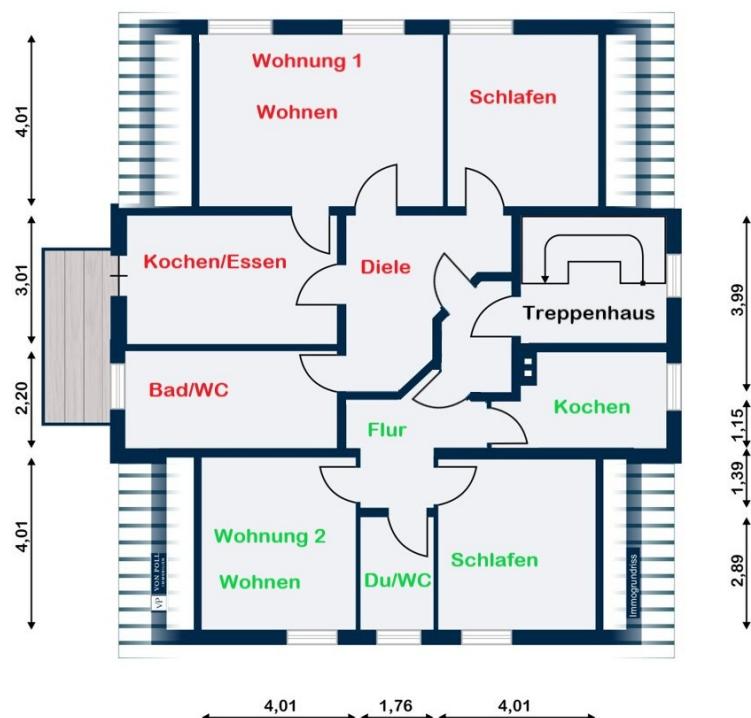
☎ 0921 - 73 01 847

Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## 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: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## A first impression

Built in 1994, this spacious residential and commercial building sits on a plot of approximately 2,100 m<sup>2</sup> and offers an impressive living area of around 505 m<sup>2</sup>. Its harmonious blend of living and working spaces makes it ideal for buyers seeking versatile usage options. The property is divided into five residential units with a total of 18 rooms, providing ample space for various living concepts, communal living, or combining living and working. The building features modern and well-maintained amenities, including central heating and comfortable underfloor heating. The latter is currently being replaced as part of a renovation project in the basement. Following water damage, the basement was prepared without screed. A new floor, including modern underfloor heating, will be installed shortly, with the owner covering the costs. This allows you to choose flooring and connections according to your own preferences and personalize the space. The basement has already been converted into fully-fledged living space and offers flexible design possibilities – whether for residential use, home office areas, or expanded commercial space. The current commercial area is leased. The apartments on the top floor are currently vacant and available at short notice. The owner's apartment on the upper floor will be available by arrangement. This gives you the option of using the property yourself or renting out different areas individually or as a single unit. The spacious grounds impress with their green spaces and offer potential for further development, such as additional residential units, an extension, or outbuildings. Three garages with a workshop and a separate storage room provide ample space for cars, bicycles, and hobby and garden equipment. Numerous parking spaces for visitors or employees are also available outside. This mixed-use building offers diverse perspectives and sufficient development potential – whether for your private, professional, or entrepreneurial future. The individual design freedom, the solid features, and the generous grounds make this property a special offer for prospective buyers with vision. For further details, please contact Mr. Udo Stelzel, real estate agent (IHK), by telephone at +49 921 73 01 847 or by email at [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com). Proof of financing or creditworthiness is requested.

**Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## Details of amenities

- drei Garagen mit Werkstatt und Geräteraum
- viele Parkmöglichkeiten im Außenbereich
- großes Gartengrundstück, weitere Bebauung möglich
- Kellergeschoss für Wohnfläche geeignet
- Wohnungen im DG nicht vermietet
- Eigentümerwohnung im OG frei nach Absprache
- Gewerbefläche vermietet
- Wallbox

Aufteilung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 139 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnung - ca. 139 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung 1 - ca. 74 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 - ca. 49m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 104 m<sup>2</sup>

Nutzfläche - ca. 32 m<sup>2</sup>

**Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## All about the location

Kirchenlamitz ist eine Stadt mit ca. 3.200 Einwohnern im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Die Immobilie liegt am Ortsrand in ruhiger und unverbauter Lage. Alle Geschäfte, Ärzte und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Fichtelgebirge bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Therme Siebenquell in Bad Weißenstadt und das Theater in Selb sind bequem und in kurzer Zeit zu erreichen.

**Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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