

Sparneck

# Exceptional detached house near Sparneck in the Fichtel Mountains

Property ID: 25093013



PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.000 m<sup>2</sup>

Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

- 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## At a glance

Property ID	25093013	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 340 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1900	Modernisation / Refurbishment	1999
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 50 m²

Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	17.09.2034	Final Energy Demand	296.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1900



Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property





Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)





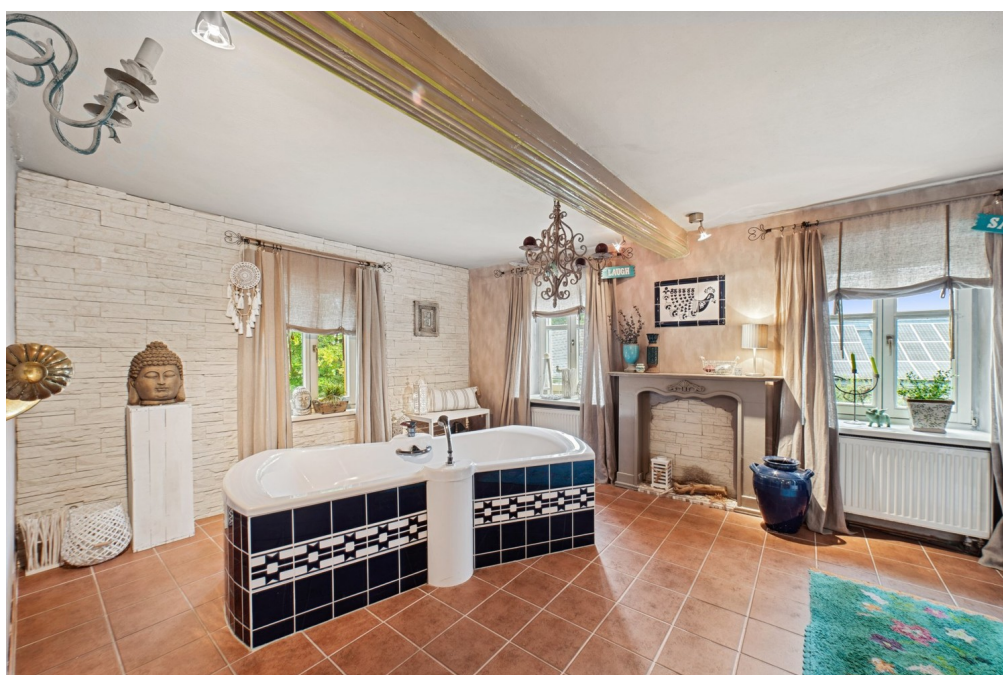
Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property





Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property





Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property





Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property





Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## The property

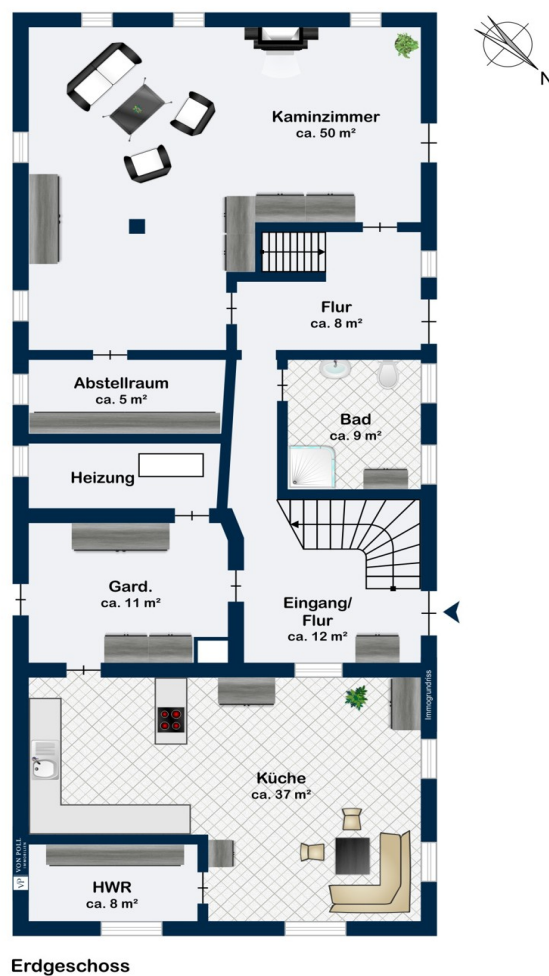


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck**

## A first impression

This detached house, comprehensively renovated in 1999, is situated in a quiet, natural setting in the municipality of Markt Sparneck in the district of Hof – an ideal home for families who value space, comfort, and rural charm. With approximately 340 m<sup>2</sup> of living space, the house offers a variety of possibilities for individual living and lifestyle concepts. The well-designed floor plan creates a harmonious living environment and underscores the house's unique character. On the ground floor, you are welcomed by an inviting dining area with an open-plan kitchen – perfect for shared meals and convivial evenings. The stylish living room with its cozy ambiance provides moments of well-being and, like the cloakroom and hallway, offers direct access to the garden. A utility room, a shower room with WC, a practical storage room, and the boiler room complete the living space on this floor. A solid stone staircase leads to the upper floor, which boasts an exceptional living room – ideal as the heart of family life. Here you will also find a cozy bedroom with a separate dressing room, a high-quality designer bathroom with bathtub, shower, and toilet, an office, and a guest toilet. The converted attic offers an additional room, ideal as a bedroom or guest room. The approximately 2,000 m<sup>2</sup> property impresses with its lovingly landscaped garden. Here you will find space for individual design and your own personal oasis of well-being. A barn offers diverse possibilities for use, such as housing a workshop, while the double garage provides practical convenience. In total, there is approximately 390 m<sup>2</sup> of living and usable space. The house is heated by an oil-fired central heating system, with comfortable underfloor heating in most rooms ensuring pleasant warmth. This property combines rural tranquility with exceptional living quality – ideal for those seeking living close to nature with plenty of space and comfort. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by telephone on 0921 73 01 848 or by email at [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## Details of amenities

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck**

## All about the location

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.



Property ID: 25093013 - 95234 Sparneck

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 296.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)