

Fichtelberg

# Charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus im Fichtelgebirge

Property ID: 25093047



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 900 m<sup>2</sup>

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

- 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: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## At a glance

Property ID	25093047	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Modernised
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1926		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1926

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## 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: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## The property



Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## 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 01 847

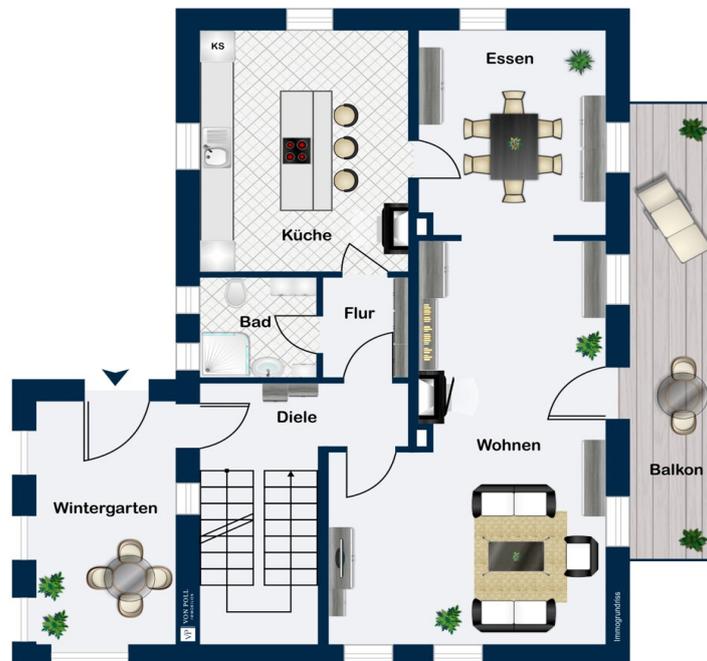
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

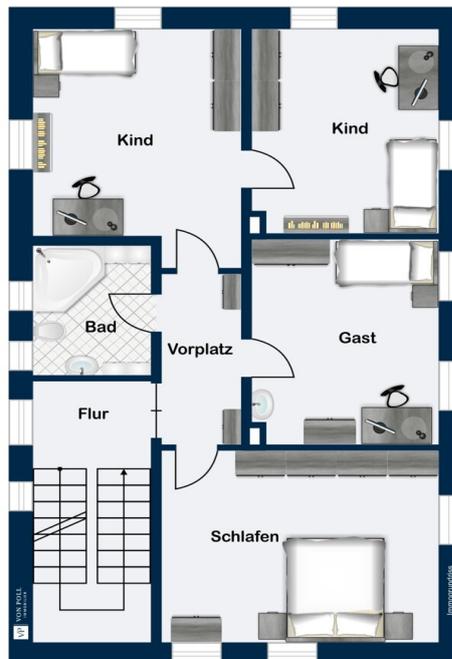
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

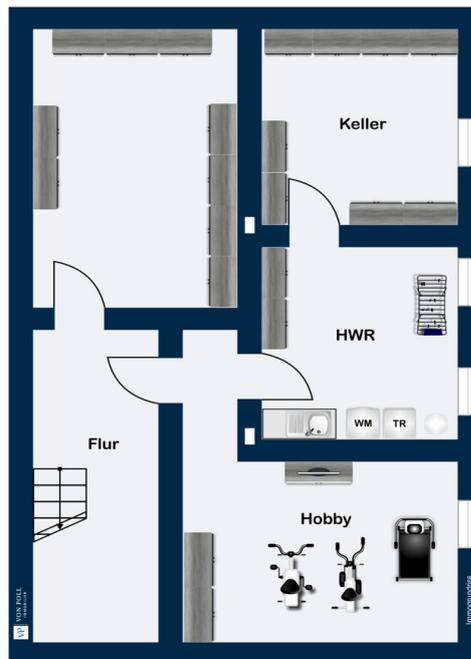
[www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## 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: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## A first impression

Das im Jahr 1926 erbaute Einfamilienhaus bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 900 m<sup>2</sup> viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage.

Das Haus umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Die Ausstattung des Hauses kann als normal eingestuft werden, wobei auf Komfort nicht verzichtet wurde. Zwei neuwertige Kaminöfen sorgen für behagliche Wärme und tragen zur Gemütlichkeit der Immobilie bei. Die Ofenheizung sowie eine Nachtspeicherheizung ergänzen das Heizkonzept sinnvoll.

Neben der Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss steht Ihnen ein ausgebautes Dachgeschoss zur Verfügung, das Sie flexibel nutzen können. Egal, ob Sie ein weiteres Schlafzimmer, ein Büro oder einen Aufenthaltsraum benötigen – hier sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Dank der Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus.

Besondere Höhepunkte des Hauses sind der Wintergarten und der große, nach Süden ausgerichtete Balkon. Von hier aus haben Sie das ganze Jahr über einen herrlichen Blick in den schön angelegten Garten mit altem Baumbestand.

Für Ihr Fahrzeug steht ein praktisches Carport zur Verfügung, das direkt an den Eingangsbereich grenzt.

Die umfassende Sanierung, die ab 1995 durchgeführt wurde, trägt zur Modernität des Hauses bei, ohne den ursprünglichen Charme des Altbaus zu verlieren. Besonders das neuwertige Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und bietet modernen Wohnkomfort.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen bequem zu erreichen, wodurch ein hohes Maß an Lebensqualität entsteht.

Die Immobilie vereint den Charme der 1920er Jahre mit modernem Wohnkomfort und eröffnet durch ihre flexible Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage legen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Details of amenities

- Sanierung ab 1995
- Wintergarten
- großer Balkon in südlicher Ausrichtung
- Gartenschuppen
- Gartenpavillon
- Carport
- neuwertige Kaminöfen
- ausgebautes Dachgeschoss
- als Ein-Oder Zweifamilienhaus nutzbar
- neuwertiges Bad

**Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg**

## All about the location

Fichtelberg hat ca. 1.800 Einwohner und gehört zum nördlichen Landkreis Bayreuth. Der staatlich anerkannte Luftkurort liegt im Herzen des Fichtelgebirges. Erholung und zahlreiche Freizeitaktivitäten, sowohl im Sommer als auch im Winter, sind rund um Fichtelberg möglich.

Die Gemeinde liegt am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes und in der Nähe des wunderschönen Fichtelsees. Im Ort selbst befinden sich Ärzte, eine Apotheke sowie Geschäfte, die Artikel des täglichen Bedarfs führen. Es gibt ebenfalls einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Vielzahl an Vereinen. Die Entfernung nach Bayreuth und zur Anschlussstelle der A9 beträgt ca. 20 km.

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 86.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Property ID: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## 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)