

Hollfeld

# Residential and commercial building in Hollfeld

Property ID: 25093048



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR** • **LIVING SPACE: ca. 360 m<sup>2</sup>** • **ROOMS: 12** • **LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld**

- **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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25093048</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 360 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>12</b>		
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>		
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1874</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Terrace</b>

Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>19.02.2035</b>	Final Energy Demand	<b>340.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1874</b>

Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## 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: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## 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: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## The property



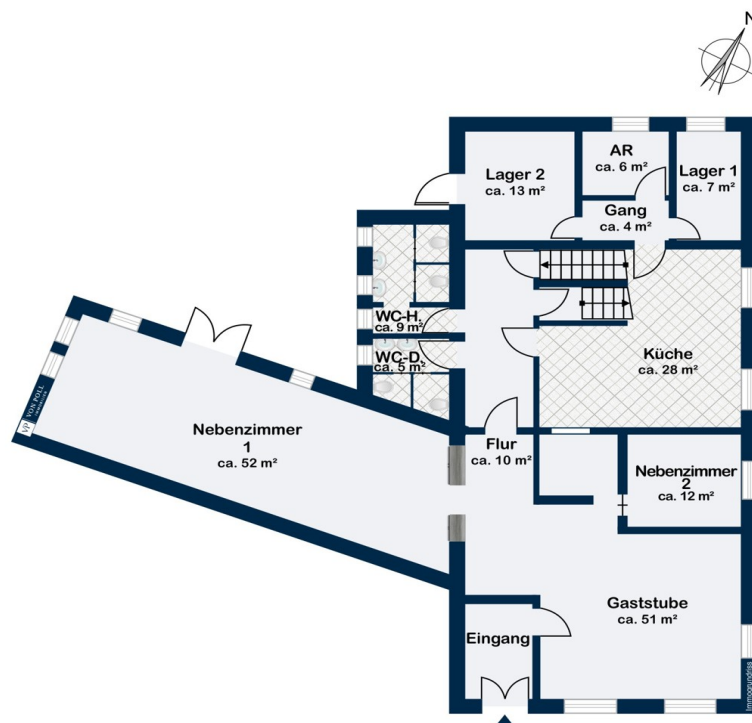
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

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

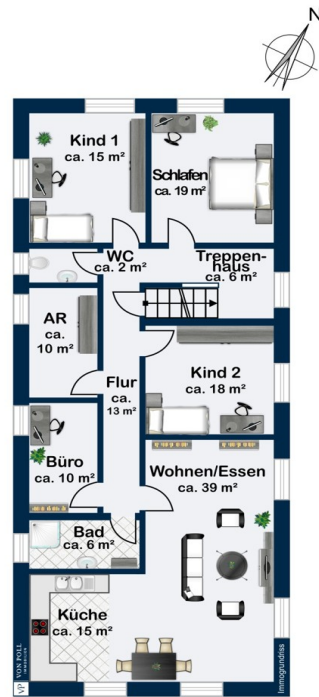
☎ 0921 - 73 01 848

Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## **A first impression**

Nestled in the idyllic town of Hollfeld in the Bayreuth district, this charming residential and commercial building was originally constructed in 1847 and partially renovated in 2003. Situated on a plot of approximately 500 m<sup>2</sup>, it combines stylish living with attractive commercial space – ideal for those seeking to combine living and working under one roof. The approximately 160 m<sup>2</sup> apartment on the upper floor boasts a warm, inviting atmosphere and a well-designed floor plan. A highlight is the spacious living and dining room, which exudes a special coziness thanks to the extensive use of wood and exposed timber beams. Wooden elements are a recurring feature throughout the apartment, lending it a comfortable ambiance. In addition to the inviting living area, the floor includes a fully equipped kitchen with built-in appliances, a quiet bedroom, a study, a separate office, and two children's bedrooms. These rooms can also be flexibly adapted to individual needs, for example, as guest rooms, a dressing room, or a hobby room. The living space is complemented by a modern bathroom with a shower and an additional guest toilet. On the ground floor is the approximately 200 m<sup>2</sup> commercial area, currently used as a restaurant. With a spacious dining room, two adjoining rooms, a professional commercial kitchen, several storage rooms, and separate restrooms for men and women, this area offers versatile usage options – whether continued as a restaurant or for another business. The terrace, accessible from both the storage room and an adjoining room, provides additional outdoor space – ideal for guests, customers, or relaxing breaks. A large attic offers further possibilities, either for storage or future development. In the basement, in addition to the boiler and oil tank room, there is a storage room and two further cellar rooms. The property offers a total of approximately 440 m<sup>2</sup> of living and usable space and is heated by an oil-fired central heating system. Whether as a spacious home with a feel-good factor, a combination of living and working space, or for partial rental – this property impresses with its special appeal, flexible usage options, and the unmistakable charm of its historic structure. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by phone at +49 921 73 01 848 or by email at [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## **Details of amenities**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Obergeschoss/Wohnbereich:**

- \* **Wohn-/Esszimmer**
- \* **Küche mit Einbaugeräten**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Arbeitszimmer**
- \* **Büro**
- \* **zwei Kinderzimmer**
- \* **Badezimmer mit Dusche**
- \* **Gäste-WC**

#### **Erdgeschoss/Restaurant:**

- \* **großzügige Gaststube**
- \* **zwei Nebenräume**
- \* **Gastro-Küche**
- \* **mehrere Lagerräume**
- \* **Gäste-WC für Herren und Damen**

#### **Dachgeschoss**

- \* **nicht ausgebaut**

#### **Ausstattung:**

- \* **eigener Hof/Garten**
- \* **Terrasse**
- \* **Öl-Zentralheizung**

**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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## All about the location

Die Stadt Hollfeld mit über 5.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kindergarten, Fitnesscenter, Sport-/Gesundheitszentrum, Grund- und Staatliche Gesamtschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B22 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Bamberg über die B22 und Autobahn A70 in ca. 35 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das Schloss Freienfels oder das Kletterparadies Fränkische Schweiz und die Historische Altstadt Hollfeld. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Hollfeld dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

**Property ID: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 340.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1874.  
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## 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)**