

Sparneck

# ! Provisionsfrei ! Außergewöhnliches Einfamilienhaus bei Sparneck

*Property ID: 26093020*



**PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.000 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093020 - 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: 26093020 - 95234 Sparneck**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26093020</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>465.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>1999</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1900</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Garage</b>		

Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>17.09.2034</b>	Final Energy Demand	<b>296.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1900</b>

Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

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

Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 26093020 - 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: 26093020 - 95234 Sparneck

## The property



Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## The property



**Erwin Eberhardt**

Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

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

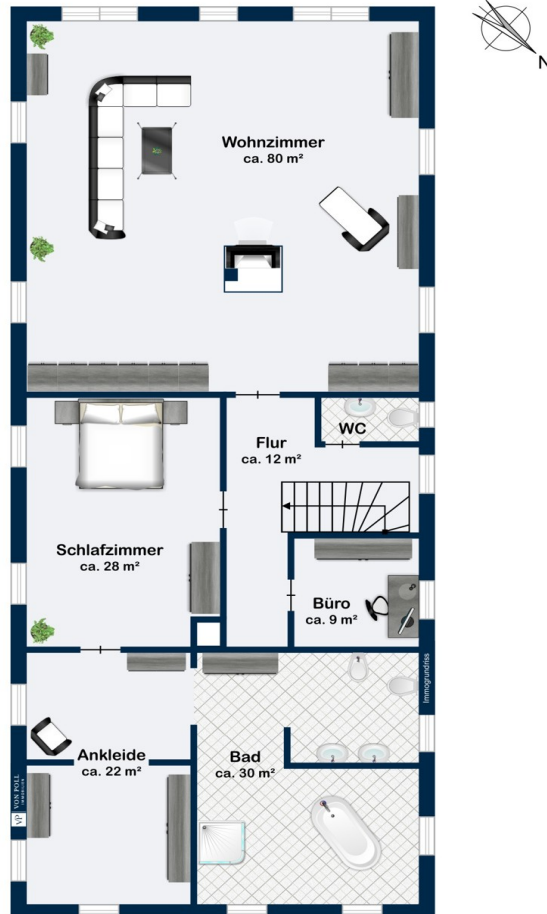
☎ 0921 - 73 01 848

Property ID: 26093020 - 95234 Sparneck

## 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: 26093020 - 95234 Sparneck**

## **A first impression**

**! Ohne Maklerprovision für den Käufer !**

**Dieses Einfamilienhaus, umfassend saniert im Jahr 1999, befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage der Gemeinde Markt Sparneck im Landkreis Hof – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Komfort und ländliche Idylle legen.**

**Mit einer Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> eröffnet das Haus vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte. Der durchdachte Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.**

**Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Essbereich mit offener Küche – perfekt für gemeinsame Stunden und gesellige Abende. Das stilvolle Kaminzimmer sorgt mit seinem behaglichen Ambiente für Wohlmomente und bietet ebenso wie die Garderobe und der Hausflur einen direkten Zugang in den Garten. Ein Hauswirtschaftsraum, ein Duschbad mit WC, ein praktischer Abstellraum sowie der Heizungsraum ergänzen das Raumangebot dieser Etage.**

**Eine massive Steintreppe führt in das Obergeschoss, das mit einem außergewöhnlichen Wohnzimmer begeistert – ideal als Mittelpunkt für das Familienleben. Hier erwartet Sie außerdem ein gemütliches Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, ein hochwertiges Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC, ein Büro sowie ein Gäste-WC. Im ausgebauten Dachgeschoss steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Schlaf- oder Gästezimmer nutzen lässt.**

**Das ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstück beeindruckt mit seinem liebevoll angelegten Garten. Hier finden Sie Raum für individuelle Gestaltung und Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Eine Scheune eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. die Unterbringung einer Werkstatt während die Doppelgarage praktischen Komfort bietet.**

**Insgesamt stehen rund 390 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung, wobei in den meisten Räumen eine komfortable Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt.**

**Dieses Anwesen vereint ländliche Ruhe mit außergewöhnlicher Wohnqualität – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit viel Platz und Komfort suchen.**

**Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger**



VON POLL  
REAL ESTATE

**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: 26093020 - 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: 26093020 - 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: 26093020 - 95234 Sparneck**

## Other information

### **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: 26093020 - 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**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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