

Warmensteinach

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage im Fichtelgebirge

Property ID: 26093023



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 643 m²

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

- **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: 26093023 - 95485 Warmensteinach

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------------------------|----------------------------------|---|
| Property ID | 26093023 | Purchase Price | 349.000 EUR |
| Living Space | ca. 200 m ² | House | Single-family house / Detached house |
| Roof Type | Gabled roof | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 8 | Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Bathrooms | 3 | Condition of property | Well-maintained |
| Year of construction | 1988 | Construction method | Solid |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space | Usable Space | ca. 10 m ² |
| | | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-------------------|--|---------------------------------------|
| Energy Source | Oil | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 09.04.2035 | Final energy consumption | 129.70 kWh/m²a |
| Power Source | Oil | Energy efficiency class | D |
| | | Year of construction according to energy certificate | 1988 |

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

The property



Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

The property



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater
✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847



Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

The property



Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

The property



Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

The property



Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

The property



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

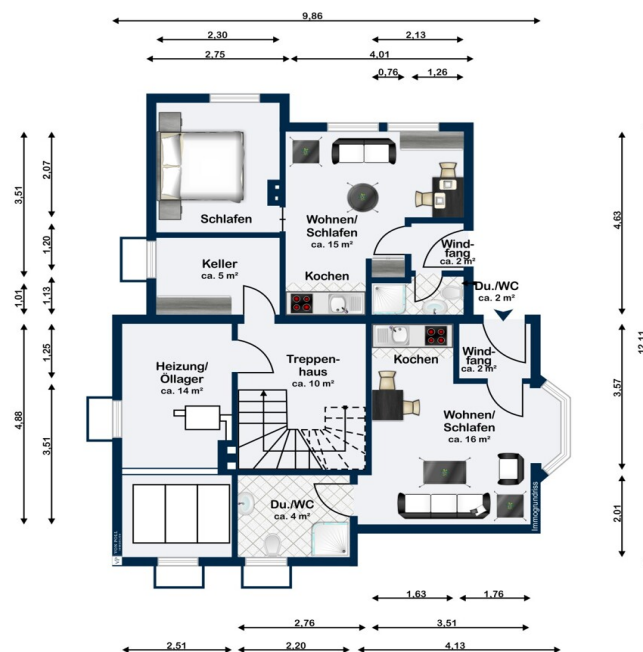
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

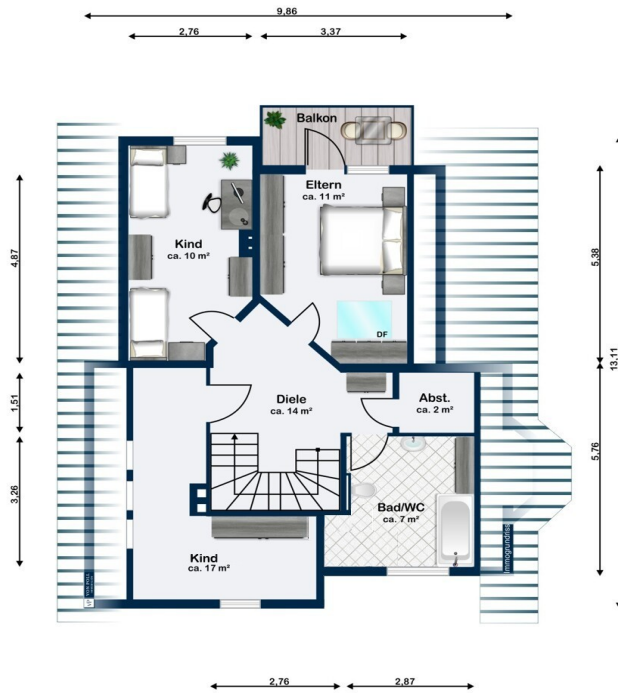
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

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: 26093023 - 95485 Warmensteinach

A first impression

Dieses gepflegte Architektenhaus aus dem Jahr 1988 steht auf einem ca. 643 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 200 m². Mit seinen acht Zimmern und drei Badezimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Personen, die separate Arbeits- oder Wohnbereiche benötigen.

Die hochwertige Bauweise und Innenausstattung unterstreichen den nachhaltigen Wohnkomfort dieses Einfamilienhauses. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und umfasst ca. 150 m² Wohnfläche. Großzügige Raumdimensionen und flexible Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen eine individuelle Ausstattungsplanung.

Besonderes Potenzial birgt das Untergeschoss mit einer eigenen Büroeinheit und einer Einliegerwohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m². Dieser Bereich kann entweder als separate Wohneinheit oder als zwei kleine Wohneinheiten genutzt werden. Dadurch sind maßgeschneiderte Lösungen für das Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder die Vermietung möglich.

Die Immobilie wurde 2004 teilweise renoviert. Dabei erfolgte insbesondere eine Erweiterung des Wintergartens mit Terrassenzugang. Im Jahr 2019 wurde zusätzlich die Ölheizung modernisiert, sodass die zentrale Heizungsanlage nach aktuellen Standards betrieben wird. Für Fahrzeuge stehen verschiedene Optionen bereit: Ein Stellplatz ist bereits vorhanden und auf Wunsch ist die Errichtung einer Garage oder eines Carports möglich. Diese Flexibilität erleichtert die individuelle Nutzung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die besondere Grundrissgestaltung rundet das Gesamtpaket dieses Einfamilienhauses ab. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, erneuerter Heizungsanlage und großer Wohnfläche sowie die Möglichkeit, das Untergeschoss als separate Wohn- oder Arbeitsbereiche zu nutzen, eröffnet zukünftigen Eigentümern zahlreiche Perspektiven.

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. Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Details of amenities

- Architektenhaus
- Stellplatz vorhanden
- Teilrenovierung 2004
- Erneuerung der Heizung 2019
- Büroeinheit und Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Holzinrentüren - Glasfüllung mit Waldsassener Antikglas

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

All about the location

Das Haus liegt am Ortsrand von Warmensteinach und bietet eine herrliche Aussicht auf das Steinachtal.

Warmensteinach ist eine Gemeinde mit ca. 2.200 Einwohnern im Fichtelgebirge und gehört zum Landkreis Bayreuth. Der Luftkurort befindet sich im Herzen des Fichtelgebirges am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes. Vor Ort finden sich Ärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Zudem stehen ein Kindergarten, eine Grundschule und ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung. Die Entfernung nach Bayreuth sowie zur Anschlussstelle der BAB 9 beträgt ca. 20 km

Property ID: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Other information

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: 26093023 - 95485 Warmensteinach

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