

Kirchenlamitz

# Raum für Visionen! Wohn-und Geschäftshaus mit großem Gartengrundstück

Property ID: 26093026



**PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 505 m<sup>2</sup> • ROOMS: 18 • LAND AREA: 2.100 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

- 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: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26093026</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>625.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 505 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Hipped roof</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>18</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>4</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 32 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1993</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Garden / shared use, Balcony</b>
<b>Type of parking</b>	<b>6 x Outdoor parking space, 3 x Garage</b>		

Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final energy consumption	<b>111.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>17.10.2035</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>1993</b>

Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## 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: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## The property



**Udo Stelzel**

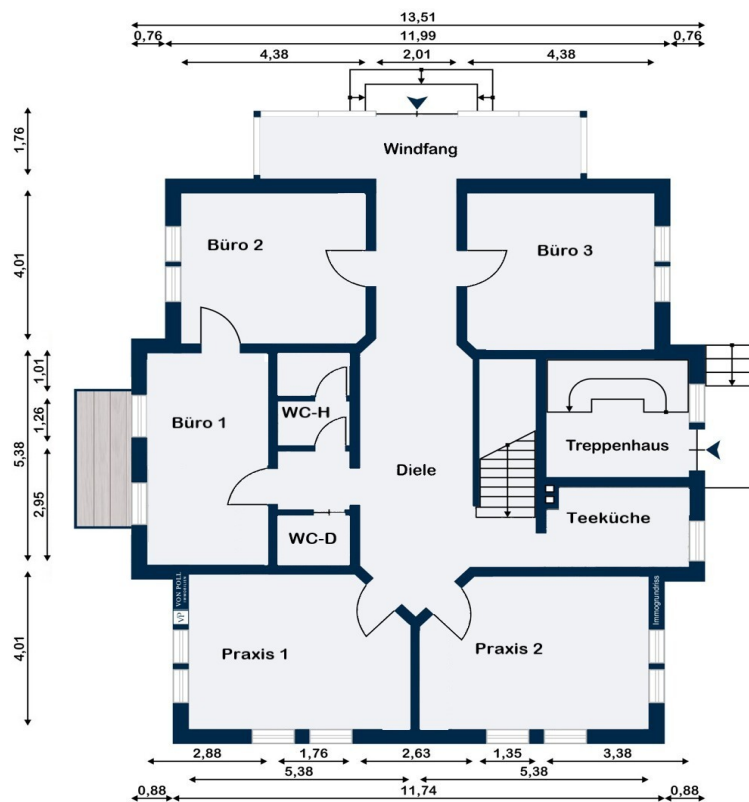
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater

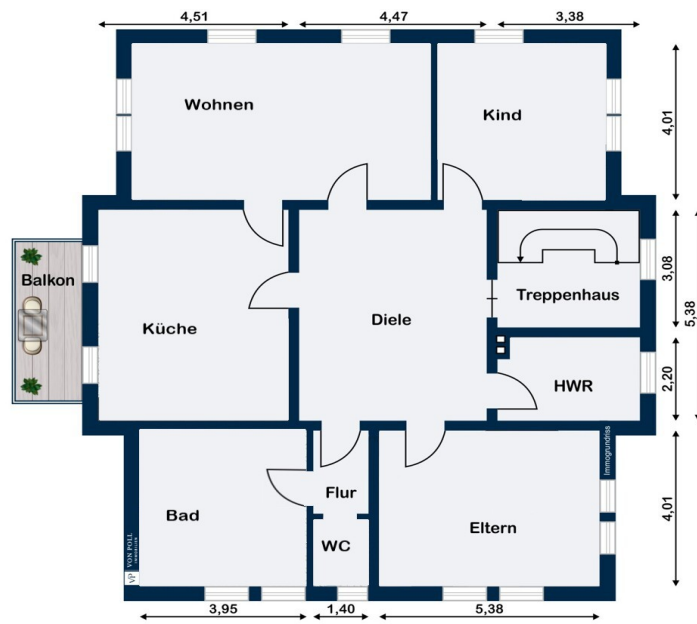
✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)

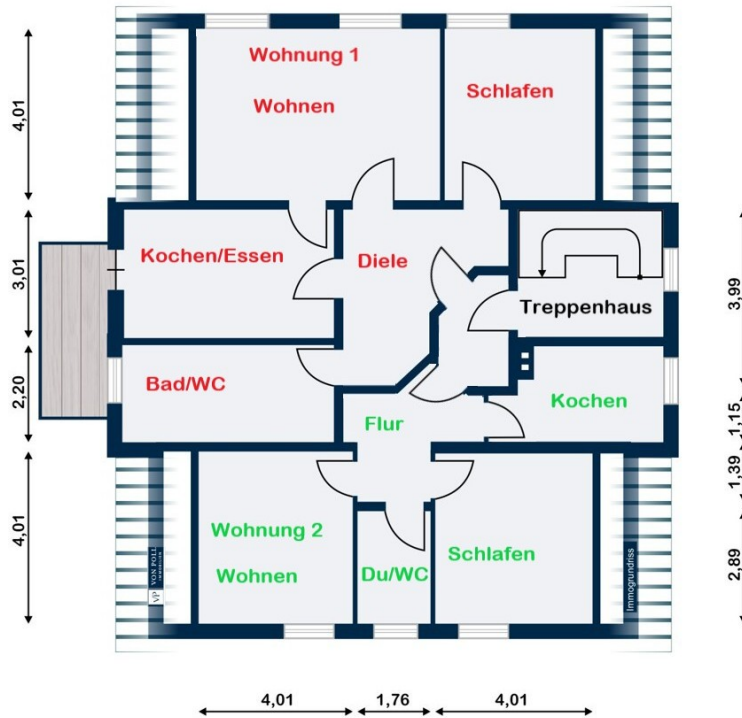
☎ 0921 - 73 01 847

Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz

## 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: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

## A first impression

Dieses 1993 erbaute, großzügige Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich auf einem ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine eindrucksvolle Wohnfläche von etwa 505 m<sup>2</sup>. Es überzeugt durch die harmonische Verbindung von Wohnen und Arbeiten und eignet sich ideal für Käufer, die nach vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die gesamte Immobilie verteilt sich auf fünf Wohneinheiten mit insgesamt 18 Zimmern und bietet somit ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte, gemeinschaftliches Leben oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Sie umfasst eine Zentralheizung und eine komfortable Fußbodenheizung. Letztere wird im Zuge einer aktuellen Sanierungsmaßnahme im Untergeschoss sogar erneuert. Nach einem Wasserschaden wurde das Untergeschoss ohne Estrich vorbereitet. Ein neuer Fußboden inklusive moderner Fußbodenheizung wird zeitnah eingebaut, die Kosten hierfür übernimmt der Eigentümer. Somit haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge und Anschlüsse ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dem Raum eine persönliche Note zu verleihen.

Das Kellergeschoss wurde bereits als vollwertige Wohnfläche ausgebaut und bietet flexiblen Gestaltungsfreiraum – sei es für Wohnzwecke, Home-Office-Bereiche oder als erweiterte Gewerbefläche. Der aktuelle Gewerbebereich ist vermietet. Die Wohnungen Dachgeschoss sind derzeit nicht vermietet und stehen kurzfristig zur Verfügung. Die Eigentümerwohnung im Obergeschoss wird frei nach Absprache. Somit haben Sie hier die Möglichkeit, sowohl die Eigennutzung zu realisieren als auch verschiedene Bereiche individuell oder als Einheit zu vermieten.

Das großzügige Grundstück beeindruckt mit seinen Grünflächen und bietet Potenzial für eine weitere Bebauung, beispielsweise mit zusätzlichen Wohneinheiten, einem Anbau oder Nebengebäuden. Drei Garagen mit einer Werkstatt und einem separaten Geräteraum bieten ausreichend Platz für Pkw, Fahrräder sowie Hobby- und Gartengeräte. Im Außenbereich stehen zudem zahlreiche Parkmöglichkeiten für Besucher oder Mitarbeiter bereit.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen vielfältige Perspektiven und ausreichend Entwicklungsspielraum – sei es für Ihre private, berufliche oder unternehmerische Zukunft. Die individuelle Gestaltungsfreiheit, die solide Ausstattung und das großzügige Grundstück machen dieses Objekt zu einem besonderen Angebot für kaufinteressierte Personen mit Visionen.

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: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

## **Details of amenities**

- drei Garagen mit Werkstatt und Geräteraum
- viele Parkmöglichkeiten im Außenbereich
- großes Gartengrundstück, weitere Bebauung möglich
- Kellergeschoss für Wohnfläche geeignet
- Wohnungen im DG nicht vermietet
- Eigentümerwohnung im OG frei nach Absprache
- Gewerbefläche vermietet
- Wallbox

### **Aufteilung der Wohnflächen:**

#### **Erdgeschoss:**

**Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 139 m<sup>2</sup>**

#### **Obergeschoss:**

**Wohnung - ca. 139 m<sup>2</sup>**

#### **Dachgeschoss:**

**Wohnung 1 - ca. 74 m<sup>2</sup>**

**Wohnung 2 - ca. 49m<sup>2</sup>**

#### **Kellergeschoss:**

**Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 104 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche - ca. 32 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

## **All about the location**

**Kirchenlamitz ist eine Stadt mit ca. 3.200 Einwohnern im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Die Immobilie liegt am Ortsrand in ruhiger und unverbauter Lage. Alle Geschäfte, Ärzte und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Fichtelgebirge bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Therme Siebenquell in Bad Weißenstadt und das Theater in Selb sind bequem und in kurzer Zeit zu erreichen.**

**Property ID: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

## 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: 26093026 - 95158 Kirchenlamitz**

## 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)**