

Münchberg

# Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung & Traumgarten

*Property ID: 26468011*



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 2.078 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26468011               |
| Living Space         | ca. 280 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 9                      |
| Bedrooms             | 5                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1974                   |
| Type of parking      | 2 x Garage             |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 495.000 EUR                                                                           |
| House                 | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises    |
| Condition of property | Well-maintained                                                                       |
| Construction method   | Solid                                                                                 |
| Usable Space          | ca. 365 m <sup>2</sup>                                                                |
| Equipment             | Terrace, Guest WC,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use, Built-in<br>kitchen, Balcony |

Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

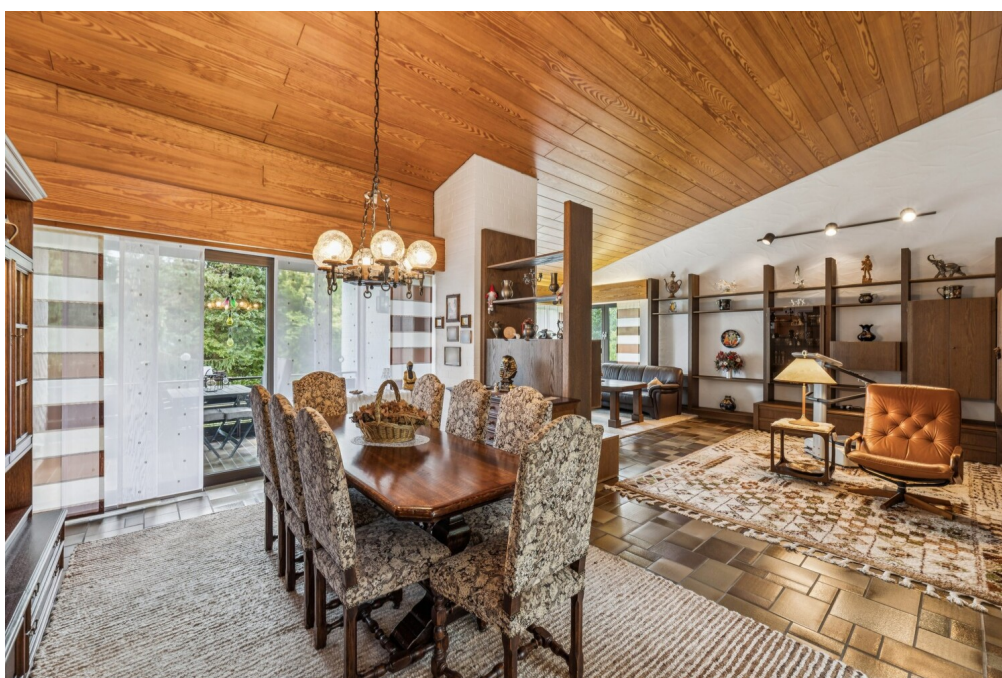
## Energy Data

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source                  | Oil        |
| Energy certificate valid until | 04.08.2036 |
| Power Source                   | Oil        |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 258.40 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1974                      |

Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property



Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## 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: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property



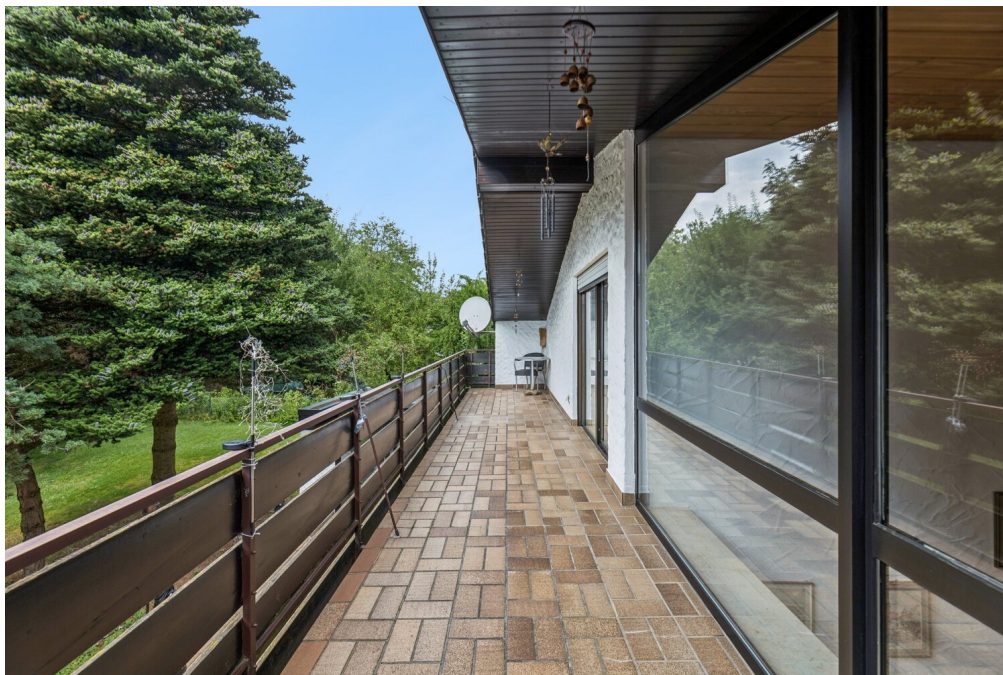
Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property



Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property





**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property



Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property



Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg

## The property



**Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg**

## A first impression

Dieses beeindruckende Architektenhaus mit ca. 280 m<sup>2</sup> überzeugt durch seine außergewöhnliche Bauweise, eine großzügige Raumgestaltung und ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Auf mehreren Ebenen erwartet Sie ein einzigartiges Wohnkonzept mit viel Platz für die ganze Familie sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem offenen Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die Galerie verleiht dem Wohnbereich ein besonderes Raumgefühl und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit vier Zimmern, die sich ideal als Büro, Praxis, Gästebereich oder zur Vermietung eignet. Damit bietet das Haus maximale Flexibilität – perfekt für Familien, Selbstständige oder Mehrgenerationenwohnen.

Der parkähnliche Garten mit über 2.078 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten.

Die Nähe zum Klinikum Münchberg macht den Standort zusätzlich besonders interessant – sowohl für Familien als auch für Berufstätige.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie den besonderen Charme dieser Immobilie persönlich.

**Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg**

## Details of amenities

- \* Außergewöhnliches Architektenhaus
- \* Separate Einliegerwohnung oder Büro
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich
- \* Offene Galerie
- \* Lichtdurchflutete Räume
- \* Große Fensterflächen
- \* Traumhafter, weitläufiger Garten
- \* Doppelgarage
- \* Großzügige Raumaufteilung
- \* Viel Platz für Familie, Homeoffice oder Hobby
- \* Attraktive Wohnlage in der Nähe des Klinikums Münchberg
- \* Im ausgebauten Dachgeschoss befinden zusätzlich ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Zimmer und Galerie

**Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Münchberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und das Klinikum sind in kurzer Zeit erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Natur bieten eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und praktischer Infrastruktur.

**Property ID: 26468011 - 95213 Münchberg**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26468011 - 95213 Münchberg**

## 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)**