

Mehlmeisel

Exklusives Wohnhaus im Fichtelgebirge

Property ID: 26093072



PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 3.690 m²

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

- **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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

At a glance

Property ID	26093072
Living Space	ca. 180 m ²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1998

Purchase Price	359.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 70 m ²
Equipment	Terrace

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.02.2036

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	254.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

The property



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Floor plans



Erdgeschoss

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

A first impression

Dieses exklusive Wohnhaus aus dem Baujahr 1998 befindet sich in der Gemeinde Mehlmeisel im Herzen des Fichtelgebirges in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.690 m² bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Erholen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit überzeugt und einen fließenden Übergang zur Terrasse sowie in den geschützten Garten schafft. Die Verbindung von Innen- und Außenbereich sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl im Grünen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine modern ausgestattete Küche mit direktem Zugang zu einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie einer Speisekammer, die zusätzliche Funktionalität und kurze Wege im Alltag gewährleisten. Ein Schlafzimmer mit separater Ankleide ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein weiteres Gästezimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Besonders hervorzuheben ist die offene Galerie, die dem Obergeschoss eine helle und offene Wohnatmosphäre verleiht. Ein separater Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Auch das Kellergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Raumangebot der Immobilie sinnvoll ab. Hier stehen ein Heizungsraum, ein Hobbyraum sowie zwei separate Kellerräume zur Verfügung, die weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist hochwertig und modern ausgestattet und überzeugt durch ein stimmiges Wohnkonzept sowie ein angenehmes Raumklima. Eine Fußbodenheizung sorgt in ausgewählten Bereichen für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine Kfz-Garage mit angebautem Geräteraum ergänzt das Angebot mit weiteren Nutz- und Abstellflächen.

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.

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Details of amenities

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- * großer Wohnbereich mit offenen Wintergarten
- * Küche mit Küchenzeile und Hauswirtschaftsraum
- * Schlafzimmer mit Ankleide
- * Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC
- * Gäste-WC
- * direkter Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- * großes Schlafzimmer
- * Gästezimmer
- * Badezimmer mit Dusche & WC
- * Abstellraum
- * offene Galerie

Kellergeschoss:

- * Heizungsraum
- * Hobbyraum
- * zwei Kelleräume

Ausstattung:

- * geschützter großer Gartenbereich
- * KfZ-Garage inkl. angebauten Geräteraum
- * Öl-Zentralheizung

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

All about the location

Die Gemeinde Mehlmeisel mit über 1.600 Einwohnern liegt inmitten des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B303 ist die Stadt Marktrechwitz in ca. 25 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung wie den Fichtelsee, den Wildpark Waldhaus oder den Klausenlift Mehlmeisel. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausgiebig zu nutzen.

Property ID: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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