

Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Edificio de apartamentos en una ubicación privilegiada en Obernsees

Número de propiedad: 25093070



PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 400 m² • HABITACIONES: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m²

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

De un vistazo

Número de propiedad	25093070	Precio de compra	585.000 EUR
Superficie habitable	ca. 400 m²	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	20	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	8		
Baños	4		
Año de construcción	1996	Espacio utilizable	ca. 200 m²
		Características	Terraza

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	08.10.2035	Demanda de energía final	243.50 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La propiedad



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Una primera impresión

Una propiedad única con encanto histórico y la comodidad de una vivienda clásica: un edificio de nueva construcción de 1996 se fusiona con una casa principal protegida. Esta excepcional propiedad combina tradición y modernidad. El edificio de nueva construcción de 1996, con una superficie habitable de aproximadamente 160 m², ofrece un espacio de vida espacioso y contemporáneo, mientras que la casa principal protegida impresiona por su estilo histórico y, a la vez, ofrece atractivas rentas. En la planta baja del nuevo edificio, encontrará una cocina atemporal que se integra directamente con el amplio y luminoso salón, ideal para reuniones con familiares y amigos. Desde aquí, también puede acceder a la soleada terraza, perfecta para relajarse. Un práctico lavadero, un trastero y un aseo de cortesía proporcionan mayor comodidad. La planta superior cuenta con un espacioso dormitorio principal con vestidor, una acogedora habitación infantil y otro trastero. El baño principal está equipado con bañera y ducha, además de un aseo independiente. El ático ofrece dos luminosas habitaciones infantiles más, una encantadora sala de juegos y un trastero. Un cuarto de ducha y un aseo independiente completan la distribución, ideal para familias que valoran el espacio, la comodidad y un ambiente acogedor. La histórica casa principal, declarada Patrimonio de la Humanidad, impresiona por su carácter auténtico y alberga un espacioso apartamento de alquiler de 4 habitaciones con acceso a la terraza en la planta baja. En la planta superior, se encuentra un amplio apartamento de alquiler de 5 habitaciones. Esta distribución de aproximadamente 240 m² de superficie habitable ofrece excelentes oportunidades de inversión o para combinar la ocupación del propietario con ingresos por alquiler. La propiedad de aproximadamente 765 m² cuenta con numerosos atractivos: una gran dependencia con caseta de jardín, dos garajes, un taller y una espaciosa cochera ofrecen diversas posibilidades para aficiones, manualidades o almacenamiento adicional. Un moderno sistema de calefacción de leña/pellets de 2025 proporciona una calidez confortable: eficiente, sostenible y con visión de futuro. Esta propiedad combina a la perfección un ambiente histórico, comodidad y una atractiva rentabilidad, ideal para familias, inversores o quienes aprecian propiedades únicas. Las fotos interiores que se muestran en el folleto se refieren exclusivamente al nuevo edificio, no a la casa principal alquilada. Si lo desea, puede adquirir una parcela de jardín adicional por separado. Para más información, póngase en contacto con el Sr. Erwin Eberhardt, agente inmobiliario independiente de VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, por teléfono al +49 921 73 01 848 o por correo electrónico a erwin.eberhardt@von-poll.com.

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Detalles de los servicios

Aufteilung der Immobilie - Neubau von 1996:

Erdgeschoss:

- * zeitlose Küche
- * großes Wohnzimmer
- * Hauswirtschaftsraum
- * Abstellraum
- * Gäste-WC
- * Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- * Schlafzimmer mit Ankleide
- * Kinderzimmer
- * Abstellraum
- * Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche
- * separates WC

Dachgeschoss:

- * zwei Kinderzimmer
- * Spielecke
- * Abstellraum
- * Badezimmer mit Dusche
- * separates WC

Aufteilung der Immobilie - Denkmalgeschütztes Haupthaus:

Erdgeschoss:

- * vermietete 4-Zimmer-Wohnung
- * Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- * großzügige vermietete 5-Zimmer-Wohnung

Ausstattung:

- * großes Nebengebäude inkl. Gartenhaus
- * zwei Garagen und eine Werkstatt
- * geräumiges Carport
- * Scheitholz-/Pelletheizung von 2025

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.

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Todo sobre la ubicación

Die über 3.900 Einwohner zählende Gemeinde Mistelgau befindet sich im Landkreis Bayreuth. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B22 und die Staatsstraße ST2185 ist die Stadt Bayreuth in ca. 15 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot, zu dem die Therme Obernsees, die Knockhütte auf der Weißjura-Erhebung und das Schloss Frankenhaag gehören. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten in der Fränkischen Schweiz laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com