Schönwald

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

***Número de propiedad: 23468008***

**PRECIO DE COMPRA:** 249.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 360 $m^2$ • **HABITACIONES:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 606 $m^2$

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**


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

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23468008 |
| Superficie habitable | ca. 360 m² |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones | 12 |
| Año de construcción | 1900 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 249.000 EUR |
| Casa | |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022 |
| Espacio utilizable | ca. 0 m² |

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Fuente de energía | GAS |
| Certificado energético válido hasta | 08.11.2033 |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 153.50 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Schönwald. Das Objekt, welches derzeit als Inneneinrichtungs- und Malerfachgeschäft genutzt wird, bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohn- und Gewerbenutzung. Die Gesamtfläche des Hauses beträgt ca. 360 m², aufgeteilt in ca. 200 m² Gewerbe- und Lagerfläche im Erdgeschoss sowie ca. 160 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss. Es besteht die Option, die Flächen individuell nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen und die Wohneinheit nach eigenen Wünschen zu gestalten. Das Haus besticht durch eine großzügige Raumverteilung. Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbeeinheit, mit Laden- und Bürofläche, sowie diverse Lagerräume für zusätzlichen Platzbedarf. Im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss stehen Schlaf- und Gästezimmer, Büro, Küche und Badezimmer zur Verfügung. Ein Highlight des Hauses ist der Balkon, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie eine Einfahrt mit ausreichend Stellfläche zur Verfügung. Ein Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum. Der kleine Garten rundet das Angebot ab und bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist mit Vollwärmeschutz an der Fassade ausgestattet. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2022 installiert und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Des Weiteren wurde im Jahr 2018 die Elektroinstallation nahezu vollständig erneuert. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch gute Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Gewerbe zu vereinen und individuell anzupassen. Mit seiner zentralen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Objekt ideal für Investoren oder Eigennutzer, die Wert auf eine flexible Flächennutzung legen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Zögern Sie nicht und nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Wohn- und Gewerbetraum zu verwirklichen! Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# Detalles de los servicios

* Ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus
* Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (derzeit Inneneinrichtungs- und Malerfachgeschäft)
* 1. OG und Dachgeschoss als Wohneinheit nutzbar
* Ca. 200 m² Gewerbe- und Lagerfläche und ca. 160 m² Wohnfläche
* Balkon
* Zwei Garagen
* Einfahrt mit Stellfläche
* Schuppen
* Kleiner Garten
* Keller
* Fassade mit Vollwärmeschutz
* Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
* 2018 wurde fast die ganze Elektroinstallation erneuert

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# Todo sobre la ubicación

Die Stadt Schönwald hat ca. 3.700 Einwohnern, und verfügt über einen Kinderhort, -krippe und -garten sowie eine Grundschule. Waren des täglichen Bedarfs sind bei Metzger, Bäcker und dem Supermarkt und erhältlich, gutbürgerliche Gastronomie, diverse Dienstleister und Handwerksbetriebe runden das Angebot ab. Auch die ärztliche Grundversorgung ist gesichert. Die Städte Rehau und Selb sind in wenigen Minuten erreichbar, aber auch die Kreisstadt Hof oder Weiden, mit allen ihren städtischen Vorzügen aber insbesondere den Bildungs- und Arbeitsmärkten. Die unmittelbare Nähe der Bundesautobahn A93 gewährleistet auch die überregionale Verkehrsanbindung. Aber auch Naturfreunde, Wintersportler und Urlauber kommen durch das nahe Fichtelgebirge voll auf Ihre Kosten. Schönwald bietet Erholung pur direkt vor der Haustür. Bitte bedenken Sie, dass auch die beste Beschreibung keine Besichtigung ersetzen kann.

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**Número de propiedad: 23468008 - 95173 Schönwald**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29  Hof (Saale)
E-Mail: hof@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com