

Selb

# Charmantes Einfamilienhaus - Ihr neues Zuhause?

*Número de propiedad: 26468001*



PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

- 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: 26468001 - 95100 Selb

## De un vistazo

Número de propiedad	26468001
Superficie habitable	ca. 126 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Baños	2
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	340.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.02.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	169.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad





Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad



Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

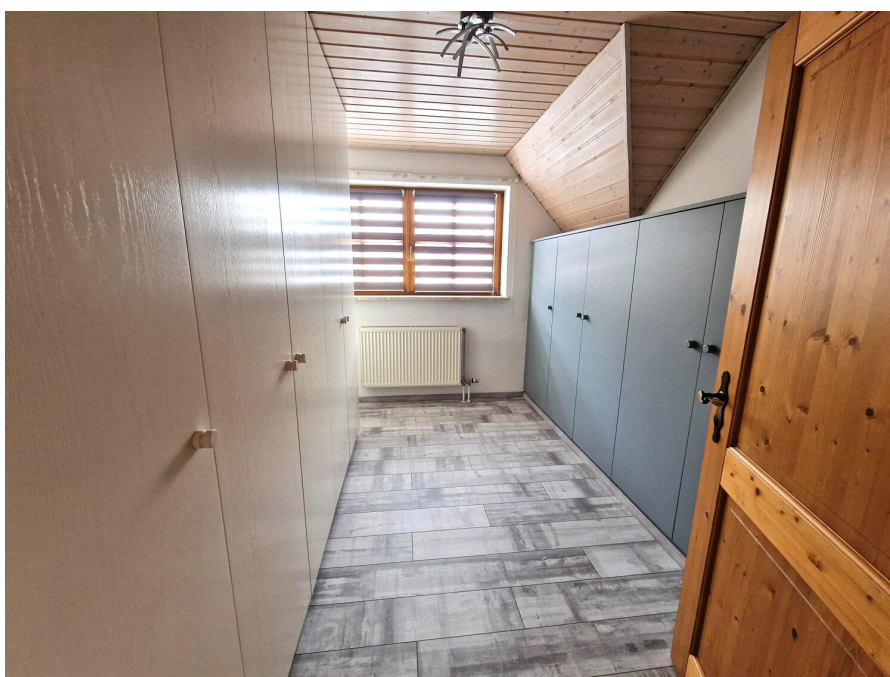
## La propiedad





Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad





Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad



Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad





Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## La propiedad



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

**T.: 09281 - 59 69 693**

Partner-Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof  
[hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com) | [www.von-poll.com/hof](http://www.von-poll.com/hof)

Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1993 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 836 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss mit insgesamt fünf Zimmern und zwei Badezimmern, was sowohl Familien als auch Paaren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus die verschiedenen Räume erreichbar sind und der Kachelofen befeuert werden kann. Dieser müsste mit einem neuen Einsatz versehen werden. Der Wohn- und Essbereich ist weitläufig gestaltet, inklusive einer gemütlichen Echtholz-Eckbank. Die im gesamten Erdgeschoss installierte Fußbodenheizung gewährleistet an kühlen Tagen angenehme Wärme. Das Badezimmer im ersten Obergeschoss ist ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Beheizung der gesamten Immobilie erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die maßgefertigte Einbauküche schließt an den Essbereich an. Eine Speisekammer sorgt für weiteren Stauraum.

Das Badezimmer im Erdgeschoss kann als Gäste-WC genutzt werden und ist mit einer Dusche ausgestattet. Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken. Dies schafft für Bewohner und Gäste Bequemlichkeit und Flexibilität. Ein besonderes Highlight ist das Ankleidezimmer mit hochwertigen Einbauschränken, das ausreichend Platz für Kleidung und Accessoires bereithält und dem Haus zusätzlichen Komfort verleiht.

Der großzügig angelegte Außenbereich umfasst eine große Terrasse, die sich hervorragend für gesellige Stunden im Freien eignet. Vom Balkon aus, fällt der Blick in den gepflegten Garten, der viel Freiraum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht – sei es für Gartenliebhaber, als Spielbereich oder zur Erholung. Ein Gartenhaus ergänzt das Angebot und bietet Stauraum für Werkzeuge, Fahrräder oder Gartenmöbel.

Zusätzliche Nutzfläche steht im Keller des Hauses zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden kann. Für den eigenen Fuhrpark ist eine Doppelgarage vorhanden, die komfortables und wettergeschütztes Parken gewährleistet.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihre ausgesuchte Ausstattung, wie eine Einbauküche, ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken und eine Fußbodenheizung. Die geräumige Aufteilung und das weitläufige Grundstück schaffen viel Raum für verschiedene Wohnkonzepte. Eine Immobilie, die sowohl durch ihre Fläche als auch durch ihre vielseitige Ausstattung überzeugt und darauf wartet, neue Besitzer willkommen zu heißen.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin, wird ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis erbeten.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.



Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## Detalles de los servicios

- \* Ca. 126 m² Wohnfläche
- \* Ca. 836 m² Grundstück
- \* Baujahr 1993
- \* 5 Zimmer
- \* 2 Badezimmer
- \* Doppelgarage
- \* Fußbodenheizung im EG und im Bad im 1.OG
- \* Gaszentralheizung
- \* Kachelofen - neuer Einsatz nötig
- \* Einbauküche
- \* Speisekammer
- \* Ankleidezimmer mit Einbauschränken
- \* Große Terrasse und Balkon
- \* Gartenhaus
- \* Voll unterkellert

Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## Todo sobre la ubicación

Selb ist eine große Kreisstadt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A93. Sie gehört der grenzüberschreitenden Mikroregion Freunde im Herzen Europas an. Überregional ist Selb als Porzellanstadt bekannt und hat ca. 15.000 Einwohner. Selb gewinnt immer mehr an Bedeutung als Einkaufsstadt durch ihre diversen Outletcenter, mit den bekannten Marken wie Rosenthal oder Hutschenreuther.

Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## Otros datos

**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.



Número de propiedad: 26468001 - 95100 Selb

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29, 95028 Hof

Tel.: +49 9281 - 59 69 693

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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