

Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

# Immeuble d'appartements idéalement situé à Obernsees

CODE DU BIEN: 25093070



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093070
Surface habitable	ca. 400 m²
Pièces	20
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1996

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 200 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2035	Consommation d'énergie	243.50 kWh/m²a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## La propriété

A professional portrait of a man in a dark suit and tie, standing in a modern office interior. The background is slightly blurred, showing office furniture and large windows.

**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau**

## Une première impression

Une propriété unique alliant charme historique et confort classique : une construction neuve de 1996 côtoie une maison principale classée. Ce bien d'exception conjugue tradition et modernité. La construction neuve, d'une surface habitable d'environ 160 m<sup>2</sup>, offre un espace de vie spacieux et contemporain, tandis que la maison principale, classée, séduit par son cachet historique et offre un potentiel locatif attractif. Au rez-de-chaussée de la construction neuve, une cuisine intemporelle s'ouvre sur un vaste séjour lumineux, idéal pour des moments conviviaux en famille ou entre amis. De là, on accède à une terrasse ensoleillée, parfaite pour se détendre. Une buanderie pratique, un cellier et des toilettes invités complètent ce bien. À l'étage, une spacieuse suite parentale avec dressing, une chambre d'enfant confortable et un autre cellier. La salle de bains principale est équipée d'une baignoire et d'une douche, et dispose de toilettes séparées. Les combles aménagés offrent deux autres chambres d'enfants lumineuses, une charmante salle de jeux et un cellier. Une salle d'eau et des toilettes séparées complètent l'agencement, idéal pour les familles qui apprécient l'espace, le confort et une ambiance chaleureuse. La maison principale, classée monument historique, séduit par son cachet authentique et abrite au rez-de-chaussée un spacieux appartement de 4 pièces, actuellement loué, avec accès à la terrasse. À l'étage, un appartement de 5 pièces aux dimensions généreuses est également loué. Cette surface habitable d'environ 240 m<sup>2</sup> offre d'excellentes opportunités d'investissement ou permet de combiner résidence principale et revenus locatifs. La propriété, d'une superficie d'environ 765 m<sup>2</sup>, présente de nombreux atouts : une grande dépendance avec abri de jardin, deux garages, un atelier et un spacieux carport offrent de multiples possibilités pour les loisirs, l'artisanat ou le rangement. Un système de chauffage moderne au bois/granulés, installé en 2025, assure un confort thermique optimal : efficace, durable et pérenne. Cette propriété allie à la perfection charme historique, confort et rentabilité attractive, ce qui la rend idéale pour les familles, les investisseurs ou les amateurs de biens immobiliers uniques. Les photos intérieures présentées dans la brochure concernent exclusivement le bâtiment neuf et non la maison principale louée. Il est possible d'acquérir séparément une parcelle de jardin supplémentaire. Pour plus d'informations, veuillez contacter M. Erwin Eberhardt, agent immobilier indépendant chez VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, par téléphone au +49 921 73 01 848 ou par courriel à [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Détails des commodités

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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