

Mistelgau / Obernsees - Mistelgau

Mehrfamilienhaus in bester Lage in Obernsees

CODE DU BIEN: 25093070



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 400 m² • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 765 m²



- 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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093070
Surface habitable	ca. 400 m ²
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



Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.10.2035	

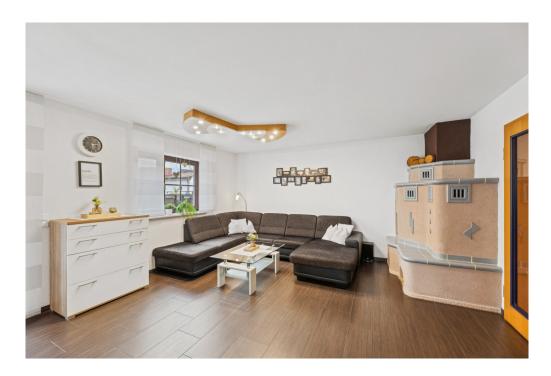
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	243.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1996



























La propriété



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

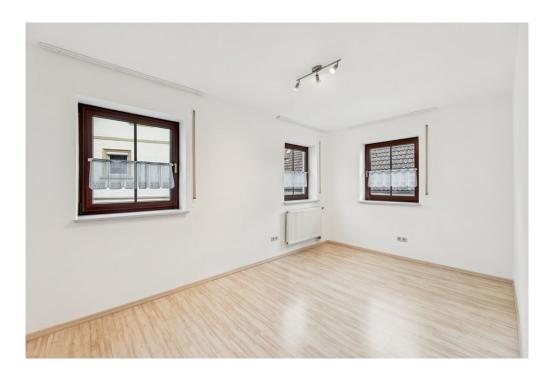
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES STATE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth





































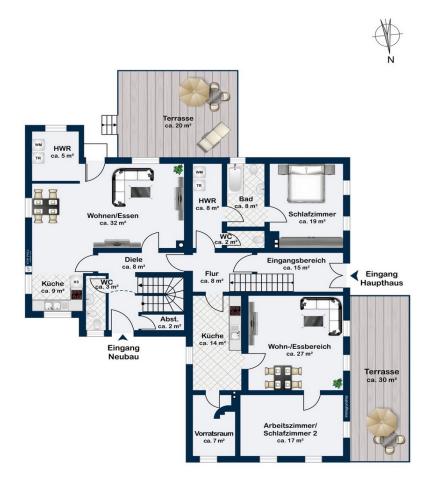








Plans d'étage







Haupthaus





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.



Une première impression

Einzigartige Immobilie mit historischem Charme und klassischem Wohnkomfort – Neubau von 1996 trifft auf denkmalgeschütztes Haupthaus.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Tradition und Moderne. Der Neubau aus dem Jahr 1996 mit einer Wohnfläche von ca. 160?m² Wohnfläche bietet großzügiges, zeitgemäßes Wohnen, während das denkmalgeschützte Haupthaus mit seinem historischen Flair begeistert und gleichzeitig attraktive Mieteinnahmen ermöglicht.

Im Erdgeschoss des Neubaus erwartet Sie eine zeitlose Küche, die direkt an das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer anschließt – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie außerdem auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem geräumigen Schlafzimmer inklusive Ankleide, einem gemütlichen Kinderzimmer und einem weiteren Abstellraum. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates WC.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere helle Kinderzimmer, eine charmante Spieleecke sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Ein Duschbad und ein separates WC runden das Raumkonzept ab – ideal für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und Wohlfühlatmosphäre legen.

Das historische denkmalgeschützte Haupthaus besticht durch seinen authentischen Charakter und beherbergt im Erdgeschoss eine geräumige, vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich eine großzügige vermietete 5-Zimmer-Wohnung. Diese Aufteilung der insgesamt ca. 240?m² Wohnfläche bietet hervorragende Möglichkeiten zur Kapitalanlage oder zur Kombination von Eigennutzung und Mieteinnahmen.

Das Grundstück von ca. 765?m² überzeugt mit zahlreichen Highlights: Ein großes Nebengebäude mit Gartenhaus, zwei Garagen, eine Werkstatt sowie ein geräumiges Carport bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Handwerk oder zusätzliche Unterbringung. Für wohlige Wärme sorgt eine moderne Scheitholz-/Pelletheizung aus dem Jahr 2025 – effizient, nachhaltig und zukunftsorientiert. Diese Immobilie ist die



perfekte Kombination aus historischem Ambiente, Komfort und attraktiver Renditechance – ideal für Familien, Investoren oder Liebhaber besonderer Wohnobjekte.

Die im Exposé gezeigten Innenaufnahmen beziehen sich ausschließlich auf den Neubau, nicht auf das vermietete Haupthaus. Auf Wunsch kann ein zusätzliches Gartengrundstück mit erworben werden.

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.



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
- * Spieleecke
- * Abstellraum
- * Badezimmer mit Dusche
- * separates WC

Aufteilung der Immobilie - Denkmalgeschützes 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.



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.



Plus d'informations

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 It. 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.



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

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

www.von-poll.com