

Stammbach

# Haus mit drei Wohneinheiten in sonniger und ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26093025



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 269 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 634 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stammbach**

- 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: 26093025 - 95236 Stammbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26093025</b>
Surface habitable	<b>ca. 269 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>10</b>
Salles de bains	<b>3</b>
Année de construction	<b>1979</b>

Prix d'achat	<b>275.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 35 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stammbach**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.05.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>180.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>F</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1979</b>

CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847



CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach**

## La propriété



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

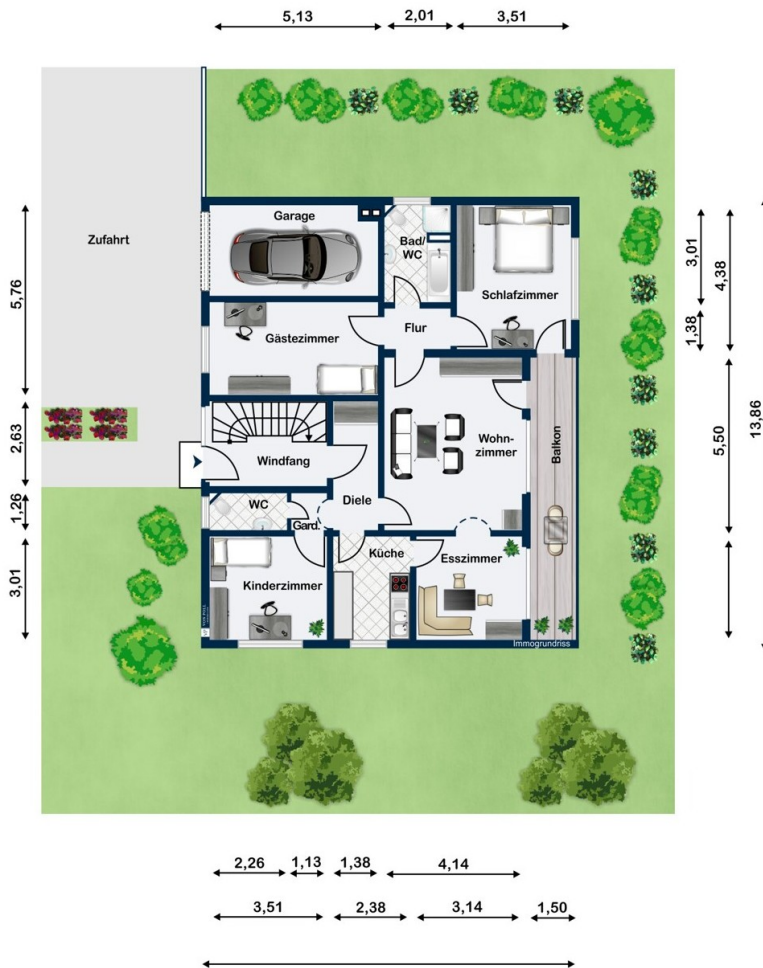
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

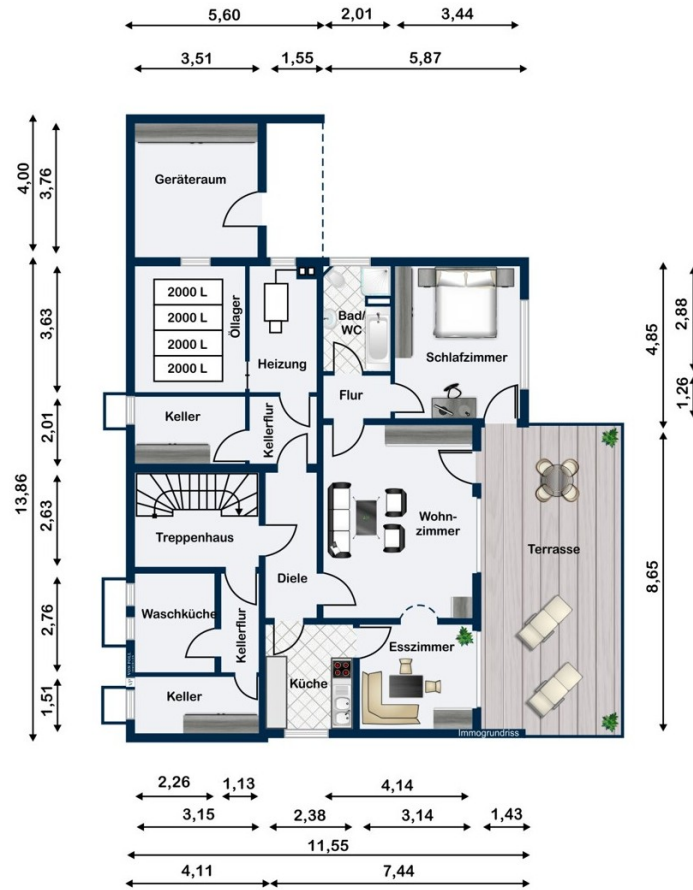
**T.: 0921 - 73 04 553**

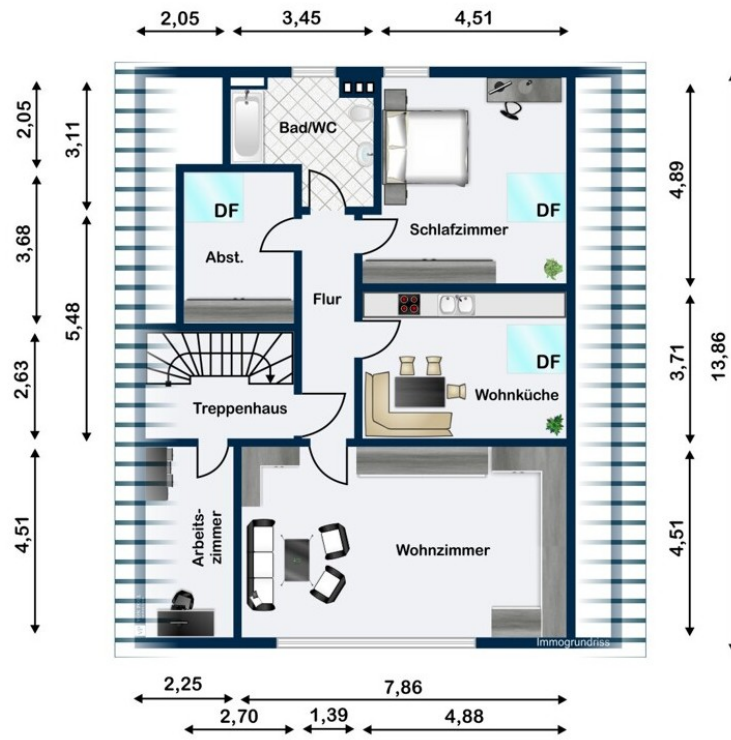
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
[bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stammbach

# 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: 26093025 - 95236 Stambach**

## Une première impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1979 in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem ca. 634 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine großzügige Wohnfläche von ca. 269 m<sup>2</sup>. Die Immobilie richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch an Investoren, die Wert auf eine vielseitige Nutzung legen.

Das Haus umfasst insgesamt zehn Zimmer, die sich auf drei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils eigenem Charme und individuellen Nutzungsmöglichkeiten verteilen. Die ca. 112 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit einer individuellen Gestaltung eröffnet. Die ca. 92 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung ist noch bis 31. August vermietet, sodass bereits laufende Mieteinnahmen generiert werden. Danach steht die Wohnung zur Neuvermietung oder Selbstnutzung bereit. Im Untergeschoss steht eine weitere, ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnung zur Verfügung. Sie ist aktuell leer und komplett renoviert – ideal für Eigennutzung oder eine kurzfristige Vermietung.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird das Objekt mittels einer zentralen Ölheizung. Zum Objekt gehören eine Garage und drei weitere Außenstellplätze. Die Wohneinheit im Untergeschoss wurde zuletzt renoviert. Neben drei gut geschnittenen Haupträumen besticht sie durch einen eigenen Zugang. Außerdem steht Ihnen ein großer Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum angrenzenden Garten zur Verfügung. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet einen schönen Blick ins Umland. Im Erdgeschoss befindet sich die größte Wohnung, die sich für Familien oder zur separaten Vermietung eignet. Sie verfügt über einen hellen Balkon mit Südausrichtung. Die großzügige Aufteilung mit separatem Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem Gästezimmer, Küche und Bad erlaubt komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere abgeschlossene Wohneinheit. Auch hier finden Sie einen offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dachfenster.

Abgerundet wird das Angebot durch den gepflegten Vorgarten, praktische Kellerräume und die ruhige, aber gut erreichbare Lage.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stammbach**

## **Détails des commodités**

- Garage
- 3 Stellplätze
- 3 abgeschlossene Wohneinheiten
- Garten und Balkon in Südlage
- Wohnung EG ca. 112 m<sup>2</sup> - leerstehend, renovierungsbedürftig
- Wohnung DG ca. 92 m<sup>2</sup> - bis 31.08. vermietet
- Wohnung UG ca. 65 m<sup>2</sup> - leerstehend, komplett renoviert

**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach**

## **Tout sur l'emplacement**

**Das Haus befindet sich in Stambach am Ortsrand in einem Wohngebiet. Stambach ist eine Marktgemeinde im Landkreis Hof und hat ca. 2.300 Einwohner. Hier gibt es einen Allgemeinarzt, eine Kita und Grundschule sowie Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf. Die Anschlussstelle zur Autobahn A9 ist in 5 Minuten erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26093025 - 95236 Stambach**

## 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)**