

Sparneck

# Maison individuelle exceptionnelle près de Sparneck dans les monts Fichtel

CODE DU BIEN: 25093013



PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

- 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: 25093013 - 95234 Sparneck**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093013	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 340 m²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	2	Modernisation / Rénovation	1999
Année de construction	1900	Surface de plancher	ca. 50 m²
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2034	Consommation d'énergie	296.90 kWh/m²a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)



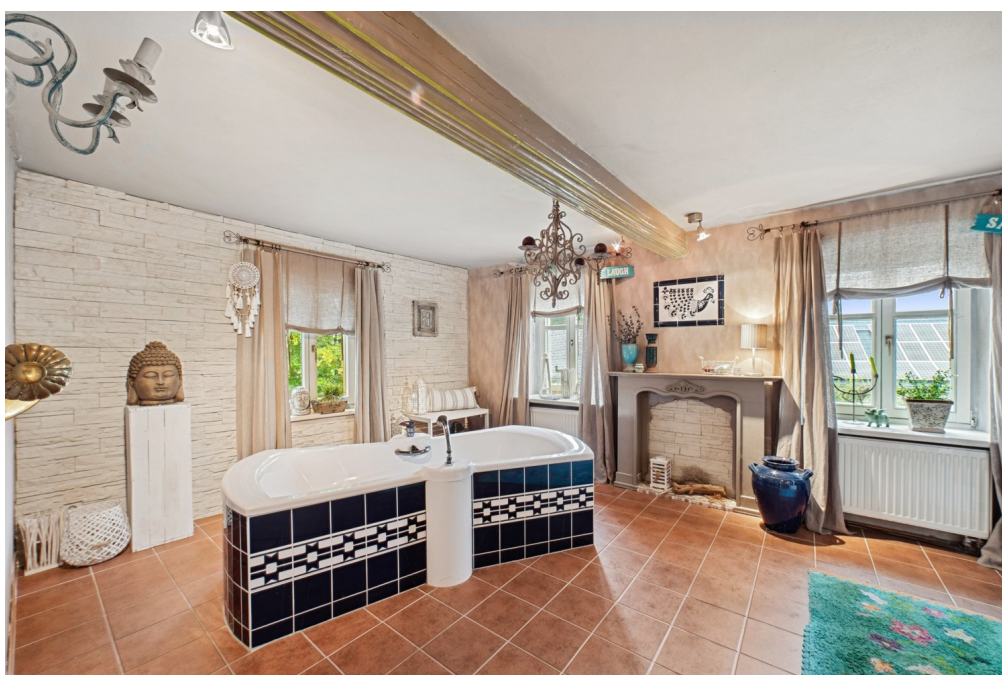
CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## La propriété

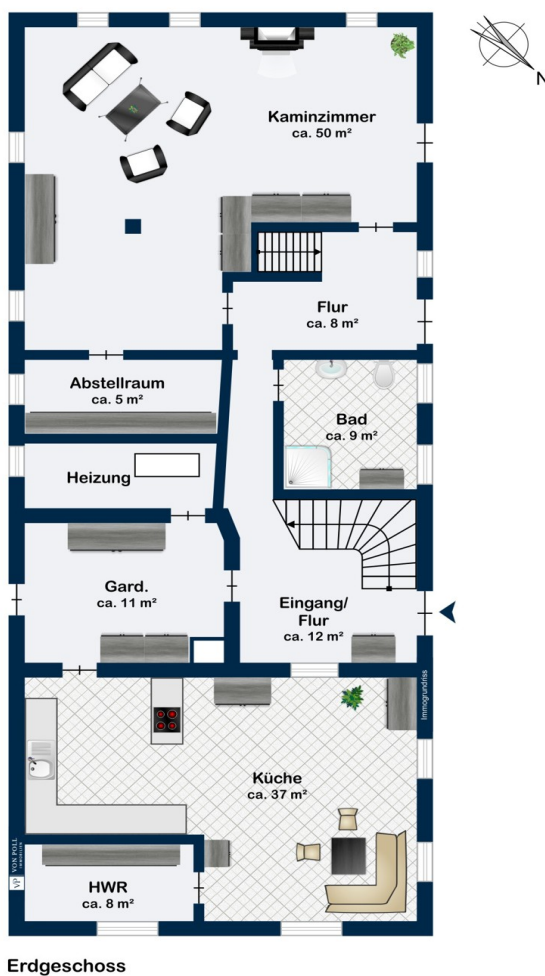


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck**

## Une première impression

Cette maison individuelle, entièrement rénovée en 1999, est située dans un cadre naturel et paisible, sur la commune de Markt Sparneck, dans le district de Hof. C'est une demeure idéale pour les familles qui apprécient l'espace, le confort et le charme de la campagne. Avec environ 340 m<sup>2</sup> de surface habitable, la maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement et de modes de vie. Son agencement bien pensé crée un cadre de vie harmonieux et souligne le caractère unique de la maison. Au rez-de-chaussée, vous êtes accueilli par une salle à manger conviviale avec cuisine ouverte, parfaite pour les repas partagés et les soirées entre amis. L'élégant salon, à l'ambiance chaleureuse, invite à la détente et, tout comme le vestiaire et le couloir, donne directement sur le jardin. Une buanderie, une salle d'eau avec WC, un cellier et la chaufferie complètent l'espace de vie de ce niveau. Un escalier en pierre massif mène à l'étage, qui abrite un séjour exceptionnel, véritable cœur de la vie familiale. Vous y trouverez également une chambre confortable avec dressing séparé, une salle de bains design haut de gamme avec baignoire, douche et WC, un bureau et des toilettes invités. Les combles aménagés offrent une pièce supplémentaire, idéale comme chambre ou chambre d'amis. La propriété d'environ 2 000 m<sup>2</sup> séduit par son jardin paysager soigné. Vous y trouverez un espace à personnaliser et un véritable havre de paix. Une grange offre de multiples possibilités d'aménagement, comme un atelier, tandis que le garage double apporte un confort pratique. Au total, la surface habitable est d'environ 390 m<sup>2</sup>. La maison est chauffée par un système de chauffage central au fioul, et un chauffage au sol confortable dans la plupart des pièces assure une chaleur agréable. Cette propriété allie la tranquillité de la campagne à un cadre de vie exceptionnel : idéale pour ceux qui recherchent une vie au plus près de la nature, avec espace et confort. Pour plus de détails, veuillez contacter M. Erwin Eberhardt, agent immobilier indépendant chez VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, par téléphone au 0921 73 01 848 ou par courriel à [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck

## Détails des commodités

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* Esszimmer mit offener Küche
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Garderobe
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* attraktives Kaminzimmer
- \* Abstellraum
- \* Heizungsraum

Obergeschoss:

- \* außergewöhnliches Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* Ankleidezimmer
- \* großes Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- \* Büro
- \* Gäste-WC

Dachgeschoss:

- \* Schlaf-/Gästezimmer

Ausstattung:

- \* schön angelegter Gartenanteil
- \* große Scheune
- \* Doppel Kfz-Garage
- \* Öl-Zentralheizung
- \* größtenteils mittels Fußbodenheizung geheizt

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: 25093013 - 95234 Sparneck**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Markt Sparneck mit über 1.700 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Allgemeinarzt, Zahnarzt und eine Grundschule sind im Umkreis von ca. 5 Minuten vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstr. B2 & B289 ist die Stadt Münchberg in ca. 10 Minuten und die Stadt Hof in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie die Saalequelle oder das Oberfränkische Bauernhofmuseum und der Große Waldstein. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

**CODE DU BIEN: 25093013 - 95234 Sparneck**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 296.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)