

**Bischofsgrün**

# Wohn-und Geschäftshaus im Zentrum von Bischofsgrün

**CODE DU BIEN: 26093007**



**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.956 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

- 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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26093007</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 330 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>14</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1971</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>8 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>385.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1997</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>21.05.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>240.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classement énergétique	<b>G</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1971</b>

CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## 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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## La propriété



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

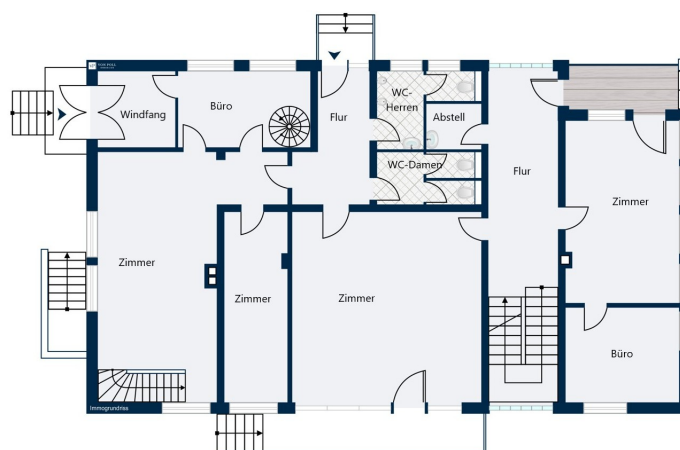
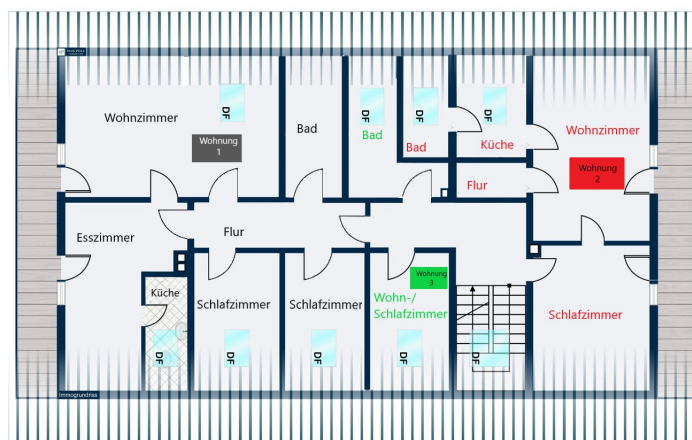
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

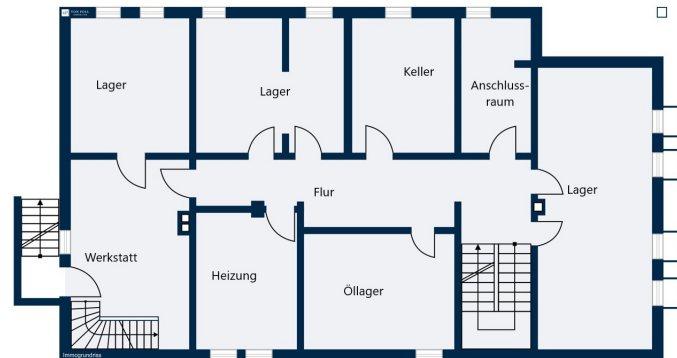
**T.: 0921 - 73 04 553**

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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün

## 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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **Une première impression**

**Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit im Zentrum von Bischofsgrün! Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.956 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten. Das im Jahr 1971 errichtete und renovierungsbedürftige Gebäude verfügt über eine solide Substanz und eröffnet vielseitigen Raum für individuelle Entwicklungskonzepte. Die Wohnungen im Dachgeschoss wurden zuletzt 1997 teilweise modernisiert.**

**Insgesamt verfügt die Immobilie über 14 Zimmer, die sich auf verschiedene Nutzungseinheiten verteilen. Im Erdgeschoss steht eine großzügige Nutzfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sich sowohl für gewerbliche als auch für Wohnzwecke eignet. Ein Blick auf die Grundrissdarstellung vermittelt einen guten Eindruck von der flexiblen Raumaufteilung mit mehreren separaten Eingängen und großflächigen Räumen, die unterschiedlich genutzt werden können. Der klassische, zweigeschossige Gebäudestil mit Satteldach fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein.**

**Das Dachgeschoss beherbergt drei Wohneinheiten: Eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup>, eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> und eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 25 m<sup>2</sup>. An der Vorder- und Rückseite des Hauses befindet sich jeweils ein großer Balkon. Der Kellerbereich bietet weitere ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich beispielsweise als Abstell- oder Lagerfläche eignet.**

**Ein Highlight dieses Angebots ist das weitläufige Grundstück mit reichlich Platz für unterschiedliche Nutzungskonzepte sowie zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Der von viel Grün umgebene Außenbereich eröffnet zahlreiche Gestaltungsspielräume für einen Garten, zusätzliche Stellplätze oder Erweiterungsbauten. Vor dem Haus befindet sich ein befestigter Bereich mit ausreichend Platz zum Abstellen mehrerer Fahrzeuge. Zwei Garagen stehen ebenfalls zur Verfügung.**

**Das ehemalige Skischulgebäude liegt zentral in Bischofsgrün, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen fußläufig erreichbar sind. Es gibt eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Schulen und Naherholungsgebiete sind ebenfalls gut erreichbar.**

**CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **Détails des commodités**

- 2 Garagen
  - großes Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten
  - im Zentrum von Bischofsgrün
  - Erdgeschoss auch für Wohnungen geeignet
  - Heizungstausch im Jahr 2002
- Erdgeschoss: Nutzfläche ca. 183 m<sup>2</sup>**  
**Keller: Nutzfläche ca. 115 m<sup>2</sup>**  
**Dachgeschoss: Wohnung 1 - 4 Zimmer mit 112 m<sup>2</sup>**  
**Wohnung 2 - 2 Zimmer mit 62 m<sup>2</sup>**  
**Wohnung 3 - 1 Zimmer mit 25 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in Bischofsgrün im Landkreis Bayreuth.**

**Die ca. 1.900 Einwohner zählende Gemeinde ist ein anerkannter heilklimatischer Kurort.**

**Mit jährlich rund 40.000 Urlaubern ist Bischofsgrün das touristische Zentrum des Fichtelgebirges.**

**Neben zahlreichen Geschäften für den täglichen Bedarf und vielen gastronomischen Betrieben gibt es eine große Auswahl an Freizeit- und Sportangeboten, sowohl im Sommer als auch im Winter. Vor allem die Angebote rund um den Ochsenkopf, den Freizeitberg des Fichtelgebirges, sind lohnenswert.**

**Hier wurde 2024 eine neue Seilbahn fertiggestellt, die das ganze Jahr in Betrieb ist.**

**Außerdem gibt es eine Rodelbahn Alpincoaster und jede Menge Rad- und Wanderwege.**

**CODE DU BIEN: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

## **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: 26093007 - 95493 Bischofsgrün**

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