

Warmensteinach

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage im Fichtelgebirge

CODE DU BIEN: 26093023



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 643 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

- [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: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26093023               | Prix d'achat                 | 349.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 200 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Pièces                 | 8                      | Modernisation / Rénovation   | 2019  |
| Salles de bains        | 3                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1988                   | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 2 x surface libre      | Surface de plancher          | ca. 10 m <sup>2</sup>   |
|                        |                        | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Informations énergétiques

|   |                     |   |                                       |
|---|---------------------|---|---------------------------------------|
| Chauffage                                     | Huile               | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 09.04.2035          | Consommation finale d'énergie                         | 129.70 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide | Classement énergétique                                | D                                     |
|   |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 1988                                  |

CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## La propriété



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

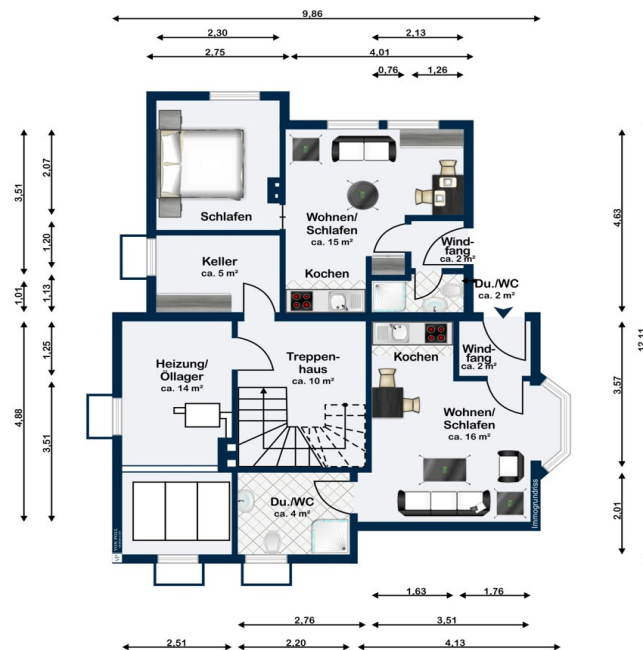
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

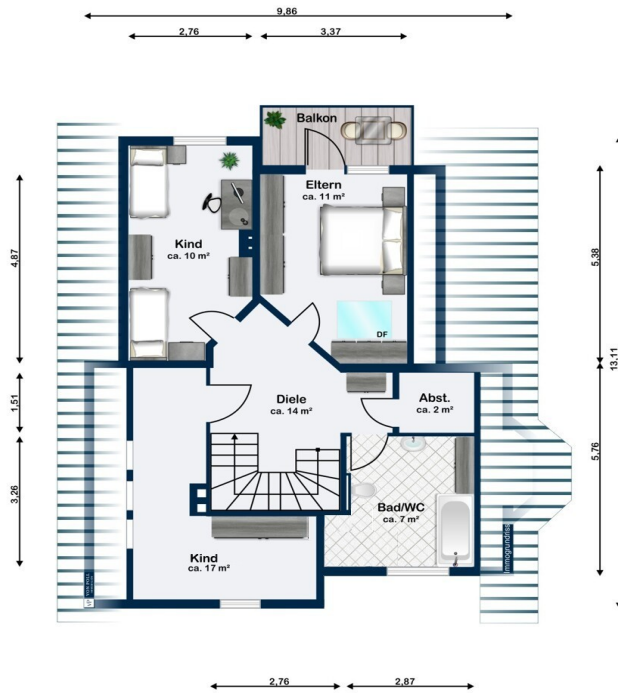
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## 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: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Une première impression

Dieses gepflegte Architektenhaus aus dem Jahr 1988 steht auf einem ca. 643 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 200 m<sup>2</sup>. Mit seinen acht Zimmern und drei Badezimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Personen, die separate Arbeits- oder Wohnbereiche benötigen.

Die hochwertige Bauweise und Innenausstattung unterstreichen den nachhaltigen Wohnkomfort dieses Einfamilienhauses. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und umfasst ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Großzügige Raumdimensionen und flexible Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen eine individuelle Ausstattungsplanung.

Besonderes Potenzial birgt das Untergeschoss mit einer eigenen Büroeinheit und einer Einliegerwohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich kann entweder als separate Wohneinheit oder als zwei kleine Wohneinheiten genutzt werden. Dadurch sind maßgeschneiderte Lösungen für das Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder die Vermietung möglich.

Die Immobilie wurde 2004 teilweise renoviert. Dabei erfolgte insbesondere eine Erweiterung des Wintergartens mit Terrassenzugang. Im Jahr 2019 wurde zusätzlich die Ölheizung modernisiert, sodass die zentrale Heizungsanlage nach aktuellen Standards betrieben wird.

Für Fahrzeuge stehen verschiedene Optionen bereit: Ein Stellplatz ist bereits vorhanden und auf Wunsch ist die Errichtung einer Garage oder eines Carports möglich. Diese Flexibilität erleichtert die individuelle Nutzung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die besondere Grundrissgestaltung rundet das Gesamtpaket dieses Einfamilienhauses ab. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, erneuerter Heizungsanlage und großer Wohnfläche sowie die Möglichkeit, das Untergeschoss als separate Wohn- oder Arbeitsbereiche zu nutzen, eröffnet zukünftigen

Eigentümern zahlreiche Perspektiven.

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: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Détails des commodités

- Architektenhaus
- Stellplatz vorhanden
- Teilrenovierung 2004
- Erneuerung der Heizung 2019
- Büroeinheit und Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Holzinrentüren - Glasfüllung mit Waldsassener Antikglas

**CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt am Ortsrand von Warmensteinach und bietet eine herrliche Aussicht auf das Steinachtal.

Warmensteinach ist eine Gemeinde mit ca. 2.200 Einwohnern im Fichtelgebirge und gehört zum Landkreis Bayreuth. Der Luftkurort befindet sich im Herzen des Fichtelgebirges am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes. Vor Ort finden sich Ärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Zudem stehen ein Kindergarten, eine Grundschule und ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung. Die Entfernung nach Bayreuth sowie zur Anschlussstelle der BAB 9 beträgt ca. 20 km

**CODE DU BIEN: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## 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: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## 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)