

Kulmbach

Wo Wohnen auf Natur trifft – exklusives Anwesen mit großem Garten und viel Privatsphäre

CODE DU BIEN: 26093073



PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.035 m²

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26093073
Surface habitable	ca. 182 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	525.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.08.2036	Consommation d'énergie	226.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



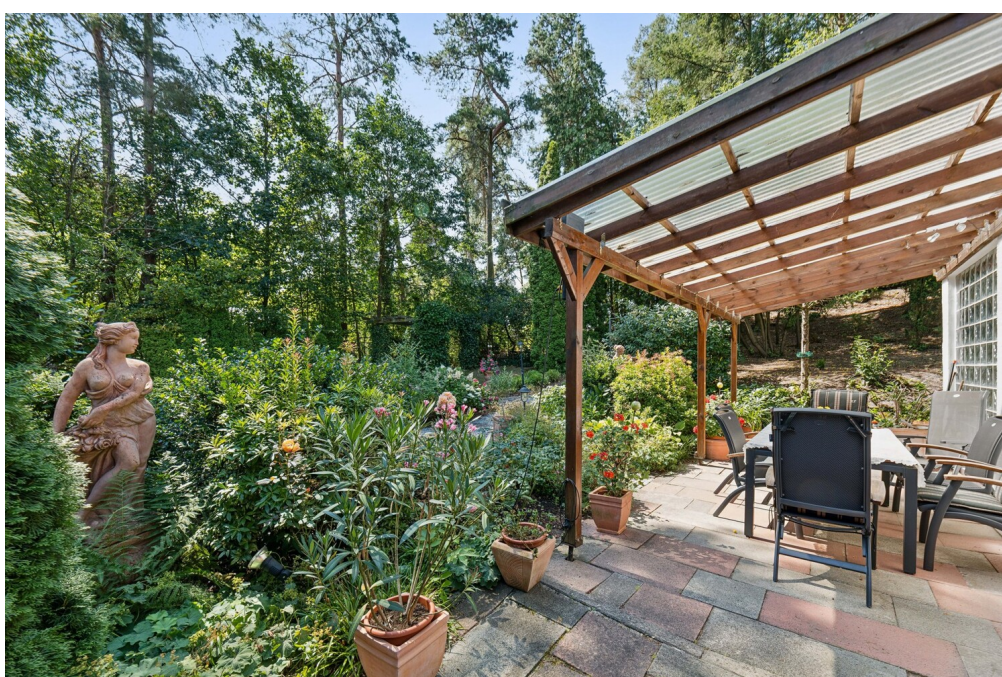
CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

Une première impression

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen.

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Andere vermitteln Lebensqualität, Privatsphäre und die Freiheit, individuelle Vorstellungen zu verwirklichen. Dieses Anwesen in Kulmbach vereint all das auf eindrucksvolle Weise.

Auf einem beeindruckenden Gesamtgrundstück von rund 3.035 m² – davon ca. 2.090 m² Gartenfläche und weitere ca. 945 m² eigener Nadelwald – erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Ruhe, Natur und persönlichem Freiraum.

Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 182 m² Wohnfläche und rund 70 m² zusätzliche Nutzfläche. Die durchdachte Raumstruktur bildet eine ideale Grundlage für ein komfortables Zuhause mit individuellem Charakter und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein prägendes Element der Immobilie ist der umlaufende Balkon, der das Haus harmonisch mit dem Außenbereich verbindet. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, beim entspannten Ausklang eines Sommertages oder beim Blick über das eigene Grundstück – hier lässt sich die besondere Lage unmittelbar genießen.

Das weitläufige Grundstück bietet eine seltene Verbindung aus Natur, Rückzug und Freiraum. Der Garten eröffnet zahlreiche Optionen für eine individuelle Gestaltung, repräsentative Außenbereiche, private Rückzugsorte oder gesellige Stunden im Grünen. Der angrenzende eigene Nadelwald verleiht dem Grundstück darüber hinaus seinen außergewöhnlichen Charakter.

Im Wohnbereich sorgt ein Kachelofen für eine behagliche Atmosphäre und einen besonderen Wohlfühlfaktor. Der Brenneinsatz wurde 2025 erneuert und verbindet den traditionellen Charme des Ofens mit moderner Technik.

Die vorhandenen Aluminiumfenster sowie bereits erfolgte Erneuerungen an Dach und Heizungsanlage bilden eine solide Grundlage für die weitere Nutzung der Immobilie.

Auch für Selbstständige, Freiberufler oder Menschen mit zusätzlichem Raumbedarf bietet das Haus interessante Perspektiven.

Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die derzeit gewerblich genutzt werden. Sie sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche und ergänzen das

bestehende Raumangebot als zusätzliche Nutzfläche.

Die aktuelle Aufteilung ermöglicht es, Wohnen und berufliche Tätigkeit komfortabel miteinander zu verbinden, ohne den privaten Wohnbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Ein weiteres Highlight ist ein rund 45 m² großer Bereich, der ursprünglich für die Realisierung eines Hallenbades vorgesehen war.

Die Fläche eröffnet interessante Perspektiven für die persönliche Gestaltung. Denkbar wäre beispielsweise ein privater Wellness- und Spa-Bereich mit Pool, ein Fitnessraum, ein großzügiger Hobbybereich oder eine andere Nutzung entsprechend den individuellen Bedürfnissen.

Auch eine Nutzung als Wohnfläche kann – vorbehaltlich der baurechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen – geprüft werden.

Damit bietet die Immobilie neben ihrem bereits vorhandenen Wohnkomfort auch interessante Perspektiven für die Zukunft.

Hier verbinden sich Wohnen, Natur und Privatsphäre zu einem Lebensumfeld, das heute nur noch selten zu finden ist.

Ein Ort, an dem man sich zurückziehen, das Leben genießen und gleichzeitig eigene Ideen verwirklichen kann.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich kennenzulernen und seine besondere Atmosphäre vor Ort zu erleben.

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

Détails des commodités

- ca. 182 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss: zwei Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer mit Dusche, Gäste WC
- Untergeschoss: eigener Zugang, zwei Zimmer
- teils unterkellert
- ca. 70 m² zusätzliche Nutzfläche
- ca. 2.090 m² großes Gartengrundstück
- zusätzlich ca. 945 m² eigener Nadelwald
- zwei Garagen
- umlaufender Balkon
- Kachelofen, Brenneinsatz 2025 erneuert
- Dach 2003 erneuert
- Heizung 2004 erneuert
- Aluminiumfenster
- ca. 45 m² große Fläche mit ursprünglicher Planung für ein Hallenbad

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Kulmbach und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Kulmbach überzeugt zudem durch seine reizvolle Landschaft, die historische Altstadt und die markante Plassenburg sowie die gute regionale Verkehrsanbindung.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und städtische Infrastruktur auf angenehme Weise miteinander verbindet.

CODE DU BIEN: 26093073 - 95326 Kulmbach

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26093073 - 95326 Kulmbach

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