Warmensteinach – Warmensteinach

Geheimtipp: Traumanwesen im Fichtelgebirge - Ländliche Idylle zwischen Feldern und Wäldern

??????? ????????: 24093005

???? ??????: 850.000 EUR • ?????????: ca. 248 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 17.024 m²

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

?? ??? ?????

??????? ????????	24093005
?????????	ca. 248 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	12
????????	3
???? ??????????	1950

???? ??????	850.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 298 m²
??????	WC ??????????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	HOLZ	?????? ?????? ?????????	384.70 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	17.12.2033	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	??????		

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

?? ???????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

?? ???????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

?? ???????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

?? ???????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

?? ???????

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Anwesen in herrlicher Lage am Fuße des Ochsenkopfes in der schönen Ferienregion Fichtelgebirge. Das Objekt wurde 1950 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 248 m². Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 17.024 m², wovon ca. 6.500 m² gemäß Bebauungsplan bebaut werden dürfen. Darüber hinaus stehen in der näheren Umgebung zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 23.340 m² zur Verfügung. Die Liegenschaft zeichnet sich durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus, da neben dem Wohnhaus einige landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind. Selbstverständlich ist auch Pferdehaltung möglich. Die Umgebung ist ideal für Ausritte und Spaziergänge in der Natur. Darüber hinaus bieten die verschiedenen Nebengebäude zusätzlichen Platz für Pferdeboxen oder Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte. Das Anwesen verfügt über eine eigene Quelle. Ein 30 kW Scheitholzkessel mit Solarthermie sorgt für niedrige Energiekosten. Die Lage des Anwesens ist traumhaft: Am Fuße des Ochsenkopfes gelegen, bietet es einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Das Fichtelgebirge lädt mit seiner natürlichen Schönheit zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Skifahren ein. Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten kommen hier voll auf ihre Kosten. Die Liegenschaft bietet auch Potenzial für eine weitere Bebauung, denn auf dem Grundstück befinden sich ca. 6.500 m² im Bebauungsplan. Dies ermöglicht mögliche Erweiterungen oder den Bau zusätzlicher Gebäude. Die Raumaufteilung mit insgesamt zwölf Zimmern und drei Bädern bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Raumaufteilung Wohnhaus: Erdgeschoss: Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad, WC, Küche, angrenzende Garage Obergeschoss: vier Zimmer, Wohnzimmer, Bad, WC, Küche Dachgeschoss: zwei Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad mit WC Insgesamt stellt sich die Liegenschaft als attraktive Immobilie mit großem Potential dar. Die Größe des Grundstücks, die idyllische Lage am Fuße des Ochsenkopfes und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem einmaligen Angebot.

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

??? ??? ??? ??????????

Willkommen in der malerischen Umgebung von Fleckl, einem bezaubernden Ortsteil von Warmensteinach, der sich idyllisch im Herzen des Fichtelgebirges in Bayern befindet. Diese Region besticht nicht nur durch ihre atemberaubende Naturlandschaft, sondern auch durch die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und die ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die Lage von Fleckl zeichnet sich durch ihre Ruhe und Naturschönheit aus. Umgeben von dichten Wäldern und sanften Hügeln bietet diese Gegend einen Rückzugsort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Hier können Sie sich von der Hektik des Alltags entspannen und die frische Bergluft in vollen Zügen genießen. Die Region ist besonders bekannt für ihre vielfältigen Freizeitaktivitäten zu jeder Jahreszeit. Im Winter locken die nahegelegenen Skigebiete mit perfekt präparierten Pisten und Loipen. Im Sommer können Sie die zahlreichen Wander- und Radwege erkunden, die durch die zauberhafte Landschaft führen. Der nahegelegene Ochsenkopf bietet zudem eine Fülle von Outdoor-Aktivitäten, darunter auch Klettern, Wandern und Mountainbiken. Die gute Anbindung an die umliegenden Städte, darunter Bayreuth und Nürnberg, macht Fleckl zu einem attraktiven Wohnort. Die Autobahnen A9 und A93 sind leicht erreichbar. In Warmensteinach finden Sie auch alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen.

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 384.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 ????????
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com