

Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

Kernsaniertes Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten

???????? ??????????: 24093013



www.von-poll.com

???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 201 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 2.236 m²

??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24093013
????????????	ca. 201 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????? ?????????????	1890
?????? ?????????????	3 x ??????????? ?????? ?????????????, 5 x ????????

????? ???????	459.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	1999
????????? ?????????????	???????
?????????????????????? ??????	ca. 25 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	175.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.02.2034	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

??????? ???????? : 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

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

T.: 0171 / 65 42 000

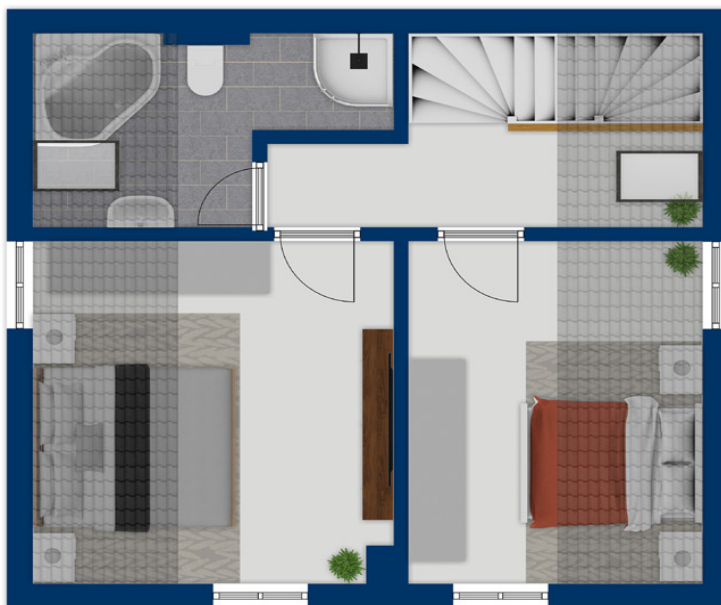
www.von-poll.com

??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

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

Das Bauernhaus aus dem Jahr 1890 wurde im Jahr 1999 umfangreich saniert und modernisiert. Im gleichen Jahr wurde die Immobilie durch einen Neubau erweitert und es entstand eine zweite Wohneinheit. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.236 m² erstreckt sich die Wohnfläche von insgesamt ca. 201 m² über beide Wohneinheiten. Die Wohnung 1 verfügt über drei Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und einen Flur. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² bietet sie ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Die Wohnung 2 umfasst ebenfalls drei Zimmer, eine Galerie, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und eine Diele. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 108 m². Zusätzlich stehen ca. 25 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, besonders hervorzuheben ist der historische Kachelofen. Die Wohnung 1 wurde im Jahr 1999 am bestehenden Bauernhaus angebaut. Die Ölheizung befindet sich in Wohnung 2, die Öltanks sind im Nebengebäude untergebracht. Die Immobilie bietet zudem vier Garagen, ein Nebengebäude mit Garage und eine alte Scheune. Der Innenhof wurde mit Natursteinen angelegt und verleiht dem Anwesen einen charmanten und einladenden Charakter. Die großzügige Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die ruhige Lage abseits des städtischen Trubels ermöglicht es den Bewohnern, die Idylle und Ruhe zu genießen. Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches und komfortables Wohnambiente für zwei Familien. Die Kombination aus Geschichte und Moderne, gepaart mit der großzügigen Grundstücksfläche, machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für alle, die nach einem besonderen Zuhause suchen.

??????? ????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

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

- Anbau und Kernsanierung im Jahr 1999
- zwei Wohneinheiten
- 5 Garagen
- Nebengebäude
- 2 Küchen
- historischer Kachelofen
- alte Scheune
- Innenhof mit Naturstein angelegt

??????? ???????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

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

Die Immobilie liegt einem Ortsteil der Gemeinde Speichersdorf im Landkreis Bayreuth. Speichersdorf hat ca. 5.800 Einwohner und verfügt über zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die nächstgrößeren Städte Bayreuth und Kemnath sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Auto sehr gut erreichbar.

??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ?????????: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

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

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

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 ????????

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com