

Kirchenlamitz

# Raum für Visionen! Wohn- und Geschäftshaus mit großem Gartengrundstück

????????? ??????????: 25093065



????? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 505 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ?????? ????: 2.100 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

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

????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25093065
???????????	ca. 505 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
?????????	18
???????????	4
????? ??????????????	1993
????? ??????????????	6 x ???????????? ????? ??????????????, 3 x ???????

????? ????????	695.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????????????	ca. 32 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ?????, ??????????

????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	
????? ????????????	??????	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.10.2035	
???????????????????		
????????? ???		D
????? ????????????	??????	
????? ??????????????	1993	
????????? ?? ??		
?????????????		
???????????????????		

???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ??????



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ???????



????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ????????



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

---

✉ udo.stelzel@von-poll.com  
📞 0921 - 73 01 847



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ??????



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ??????



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ???????



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ???????



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ???????



???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ???????



????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

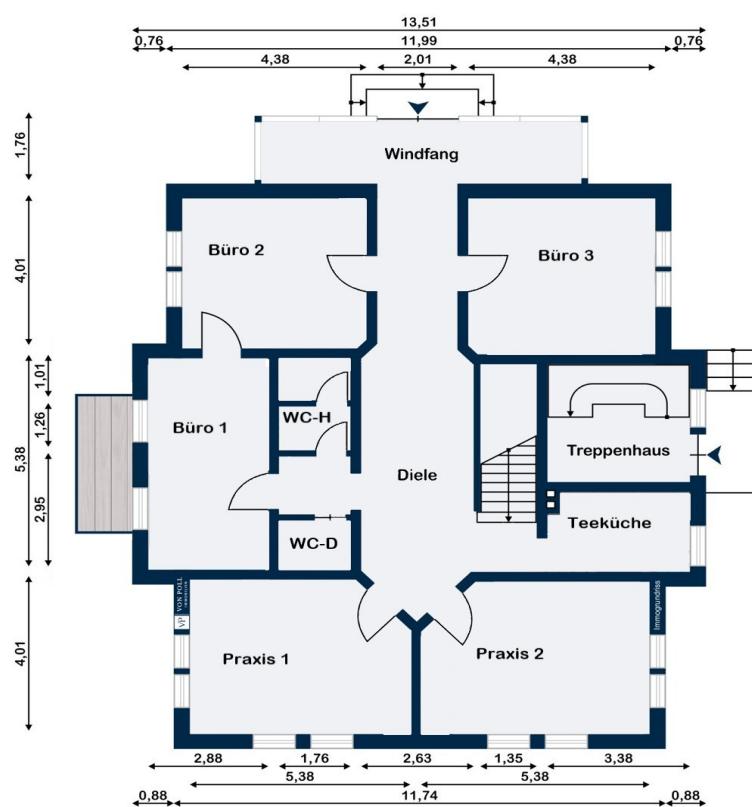
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

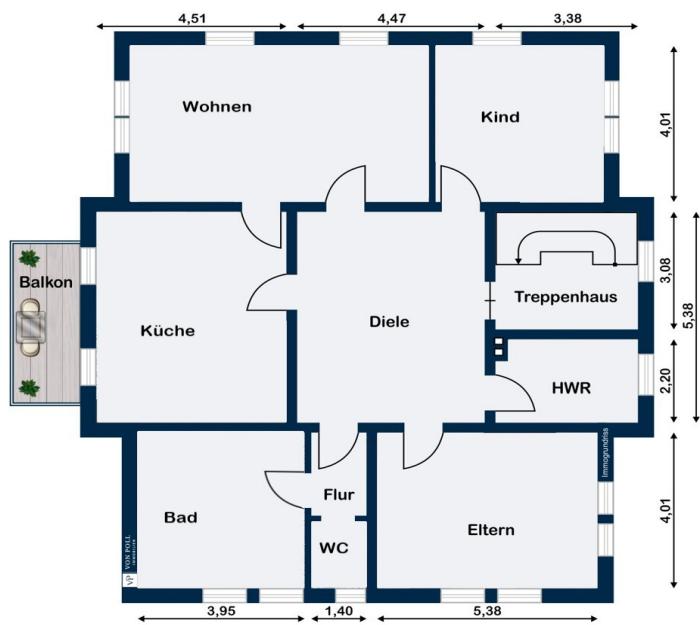
0921 - 73 01 847

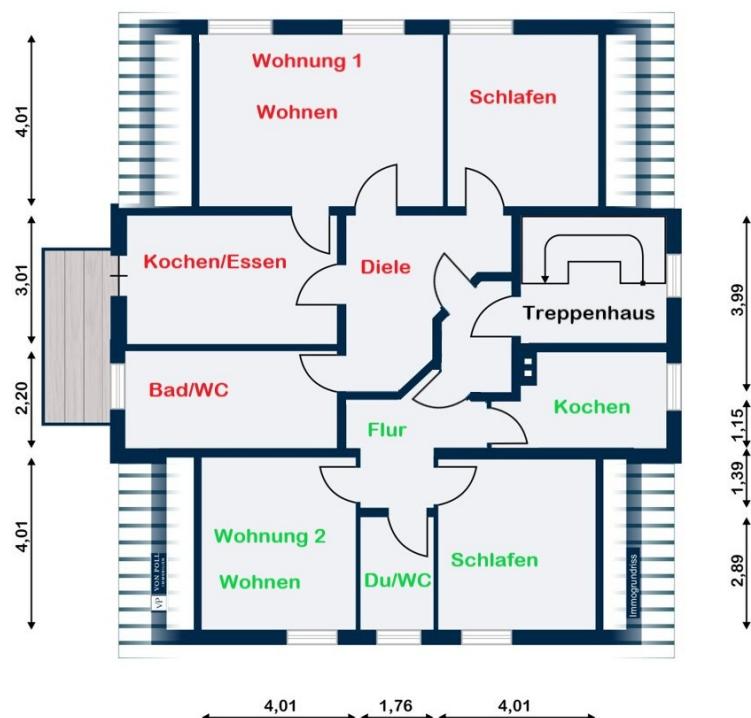
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

???????







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

???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## ??? ????

Dieses 1994 erbaute, großzügige Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich auf einem ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine eindrucksvolle Wohnfläche von etwa 505 m<sup>2</sup>. Es überzeugt durch die harmonische Verbindung von Wohnen und Arbeiten und eignet sich ideal für Käufer, die nach vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die gesamte Immobilie verteilt sich auf fünf Wohneinheiten mit insgesamt 18 Zimmern und bietet somit ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte, gemeinschaftliches Leben oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Sie umfasst eine Zentralheizung und eine komfortable Fußbodenheizung. Letztere wird im Zuge einer aktuellen Sanierungsmaßnahme im Untergeschoss sogar erneuert. Nach einem Wasserschaden wurde das Untergeschoss ohne Estrich vorbereitet. Ein neuer Fußboden inklusive moderner Fußbodenheizung wird zeitnah eingebaut, die Kosten hierfür übernimmt der Eigentümer. Somit haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge und Anschlüsse ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dem Raum eine persönliche Note zu verleihen.

Das Kellergeschoß wurde bereits als vollwertige Wohnfläche ausgebaut und bietet flexiblen Gestaltungsfreiraum – sei es für Wohnzwecke, Home-Office-Bereiche oder als erweiterte Gewerbefläche. Der aktuelle Gewerbebereich ist vermietet. Die Wohnungen Dachgeschoss sind derzeit nicht vermietet und stehen kurzfristig zur Verfügung. Die Eigentümerwohnung im Obergeschoß wird frei nach Absprache. Somit haben Sie hier die Möglichkeit, sowohl die Eigennutzung zu realisieren als auch verschiedene Bereiche individuell oder als Einheit zu vermieten.

Das großzügige Grundstück beeindruckt mit seinen Grünflächen und bietet Potenzial für eine weitere Bebauung, beispielsweise mit zusätzlichen Wohneinheiten, einem Anbau oder Nebengebäuden. Drei Garagen mit einer Werkstatt und einem separaten Geräteraum bieten ausreichend Platz für Pkw, Fahrräder sowie Hobby- und Gartengeräte. Im Außenbereich stehen zudem zahlreiche Parkmöglichkeiten für Besucher oder Mitarbeiter bereit.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen vielfältige Perspektiven und ausreichend Entwicklungsspielraum – sei es für Ihre private, berufliche oder unternehmerische Zukunft. Die individuelle Gestaltungsfreiheit, die solide Ausstattung und das großzügige Grundstück machen dieses Objekt zu einem besonderen Angebot für kaufinteressierte Personen mit Visionen.

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).



VON POLL  
REAL ESTATE

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## ???????????????? ??? ????????

- drei Garagen mit Werkstatt und Geräteraum
- viele Parkmöglichkeiten im Außenbereich
- großes Gartengrundstück, weitere Bebauung möglich
- Kellergeschoss für Wohnfläche geeignet
- Wohnungen im DG nicht vermietet
- Eigentümerwohnung im OG frei nach Absprache
- Gewerbefläche vermietet
- Wallbox

Aufteilung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 139 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnung - ca. 139 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung 1 - ca. 74 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 - ca. 49m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 104 m<sup>2</sup>

Nutzfläche - ca. 32 m<sup>2</sup>

????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

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

Kirchenlamitz ist eine Stadt mit ca. 3.200 Einwohnern im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Die Immobilie liegt am Ortsrand in ruhiger und unverbauter Lage. Alle Geschäfte, Ärzte und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Fichtelgebirge bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Therme Siebenquell in Bad Weißenstadt und das Theater in Selb sind bequem und in kurzer Zeit zu erreichen.

???????? ?????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

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

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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