

Warmensteinach

## Wohn- oder Gasthaus in herrlicher Alleinlage im Fichtelgebirge

????????? ??????????: 25093040



????? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 6.668 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

????????? ??????????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25093040
???????????	ca. 215 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
???????????	10
????? ????????????	1935
????? ????????????	20 x ???????????? ????? ????????????, 5 x ???????

????? ????????	390.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????????	ca. 121 m <sup>2</sup>
???????	???????????????????
???????	???????????????

????????? ??????????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

???????????	???????????
???????????	????
???????????	04.02.2026
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	192.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
???????????????	1906
???????????	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ???????



???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ??????



????????? ??????????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ????????



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

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

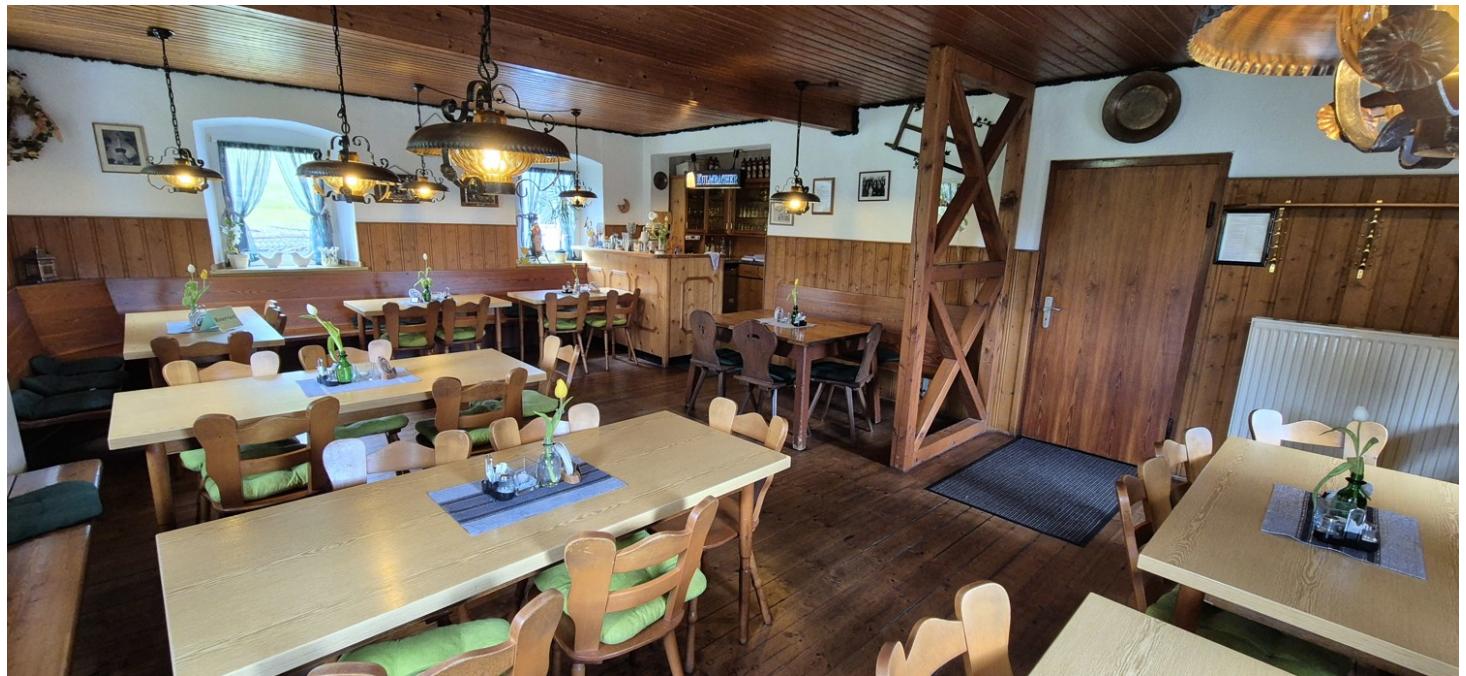
???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ??????



???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ??????



???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ???????



???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ???????



???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ???????



???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

Diese einzigartige Immobilie wurde 1906 erbaut und in den Jahren 1970 und 1994 saniert und erweitert. Sie befindet sich in absoluter Alleinlage am Fuße des Ochsenkopfes im Herzen des Fichtelgebirges und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 6.668 m<sup>2</sup>.

Die Wohn- und Nutzfläche des Hauses bietet ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit wird das Hauptgebäude als Gasthaus betrieben und bietet Platz für ca. 50 Personen. Zusätzlich steht ein gemütlicher Nebenraum für etwa 20 Personen zur Verfügung. Angrenzend befindet sich ein schöner, überdachter Biergarten, der vielfältige Einsatzmöglichkeiten im gastronomischen Bereich bietet.

Das Hauptgebäude kann auch als reine Wohnimmobilie genutzt werden. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Umnutzungsantrag bereits genehmigt.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gepflegt und verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Im Jahr 1994 wurde ein Nebengebäude zu einer zusätzlichen Wohneinheit mit 61 m<sup>2</sup> umgebaut. Durch diese Erweiterung sind Fremdenzimmer möglich, was der Liegenschaft weitere wirtschaftliche Möglichkeiten eröffnet.

Die Lage im Fichtelgebirge bietet ein besonderes Umfeld. Aufgrund der Alleinlage ist das Grundstück perfekt für Menschen, die Abgeschiedenheit und Natur in bester Lage suchen. Die Anordnung von Haupt- und Nebengebäude, der dazwischenliegenden Scheune und des weitläufigen Grundstücks macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Investoren und Gastronomen gleichermaßen.

Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Anbindung an die lokale und überregionale Infrastruktur als gut zu bewerten. Es gibt einen direkten Zugang zu Wanderwegen und den Naturschönheiten der Region. Die neu gebaute Seilbahn Süd des Ochsenkopfs ist ca. 2.500 Meter entfernt. Alle notwendigen Versorgungsmöglichkeiten sind trotz der Abgeschiedenheit innerhalb weniger Kilometer erreichbar.

Für Kaufinteressenten, die ein Objekt zur individuellen Gestaltung suchen, bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Gelegenheit. Ob als dauerhaftes Zuhause mit Gewerbefläche oder als Investitionsobjekt in herausragender Lage – diese Immobilie bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie das vielfältige Angebot sowie die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen von einer Immobilie in dieser Region zu verwirklichen.

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).

????????? ??????????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

- Nutzung als Gewerbe- oder Wohnimmobilie
  - Wohnungsumbau Nebengebäude 1994 mit 61 m<sup>2</sup>
  - Anbau Gasthaus 1970
  - Gasthaus für ca. 50 Personen
  - Nebenraum für ca. 20 Personen
  - Großzügiger Biergarten mit Überdachung
  - 5 Garagen und ausreichend Parkmöglichkeiten
- Sanierung der letzten fünf Jahre:
- teilweise Fenster im Haupthaus
  - Garage, Dach, Fassade, Haustür im Nebengebäude
  - Überdachung Biergarten

???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Warmensteinach und liegt im Herzen des Fichtelgebirges.

???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 192.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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

???????? ?????: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

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

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)