

Speichersdorf

# Romantisches Anwesen mit historischem Charme bei Speichersdorf

Αριθμός ακινήτου: 26093048



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 495.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 330 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.700 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

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

Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ??? ??????

??????? ????????	26093048	???? ??????	495.000 EUR
??????????	ca. 330 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	8	???????????????	???????????????
?????????? ???	4	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????			<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
??????????	2		<b>MwSt.) des</b>
???? ????????????	1869		<b>beurkundeten</b>
			<b>Kaufpreises</b>
		???????	???????, ????????

Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

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

???? ????????	????????????? ?????	???????????????	BEDARF
???????????	19.08.2035	???????????	
???????????????		?????? ?????	383.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		???????????	
		???????????	H
		?????????????	
		???? ???? ???? ??	1869
		???????? ? ? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

?? ????????



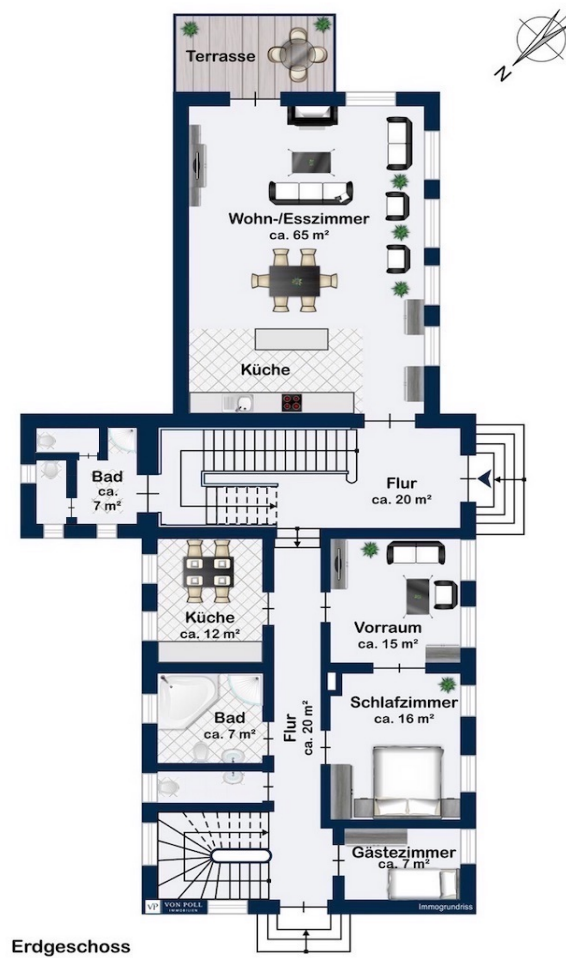
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf**

**???** **?????** **?????????**

Dieses ehemalige Schulhaus verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und präsentiert sich heute als stilvoll saniertes Anwesen mit außergewöhnlichem Wohnambiente auf einem großzügigen Grundstück. Über viele Jahre hinweg wurde die Immobilie mit großer Sorgfalt und viel Liebe zum Detail modernisiert und in ein repräsentatives Einfamilienhaus mit unverwechselbarem Charakter verwandelt. In ruhiger, naturnaher Lage der Gemeinde Speichersdorf im Landkreis Bayreuth genießen Sie ein Wohnumfeld, das Erholung, Privatsphäre und Lebensqualität auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie große Freiräume für anspruchsvolles Wohnen. Der durchdachte Grundriss schafft eine gelungene Balance zwischen offenen Wohnbereichen, privaten Rückzugsorten und funktionaler Alltagstauglichkeit.

Bereits das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Atmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und stilvollem Kamin. Dieser schafft insbesondere in den Wintermonaten eine behagliche Wohnatmosphäre und ergänzt das Heizkonzept auf elegante Weise. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein geschützter Rückzugsort im Freien, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein schafft. Über den zentralen Hausflur gelangen Sie in das Schlafzimmer mit Vorraum, ein Gästezimmer sowie das hochwertig ausgestattete Designbad mit Badewanne, Dusche und WC. Für größere Gesellschaften stehen zusätzlich drei separate Gäste-WCs sowie eine weitere großzügige Dusche zur Verfügung. Ein Heizungsraum vervollständigt diese Wohnebene.

Im Obergeschoss beeindruckt insbesondere der außergewöhnlich große Salon, der sich ideal als Atelier, Galerie oder repräsentativer Veranstaltungsraum eignet und auch größeren Familienfeiern einen stilvollen Rahmen bietet. Die liebevoll gestaltete Küche, ein Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer und Gästezimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das hochwertig ausgestattete Designbad mit Badewanne, Dampfdusche und WC erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design.

Im ausgebauten, jedoch nicht gedämmten Dachgeschoss stehen diverse Abteilungen, ein Badezimmern sowie eine kleine Küchenzeile zur Verfügung. Diese Ebene eignet sich flexibel als Gäste-, Schlaf-, oder Arbeitsbereich.

Das rund 1.700 m<sup>2</sup> große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter dieser

**Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen und schafft eine grüne Oase mit hoher Aufenthaltsqualität. Ein weiteres Highlight ist die massive Scheune in hochwertiger Sandsteinbauweise. Ob als Werkstatt, Lagerfläche, oder zur Verwirklichung persönlicher Projekte – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage mit eigener Zufahrt sorgt darüber hinaus für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird das Anwesen über eine Gas-Zentralheizung.**

**Diese außergewöhnliche Immobilie begeistert durch die gelungene Verbindung von historischem Charme, großzügigen Raumverhältnissen und zeitgemäßem Wohnkomfort. Ein Zuhause mit unverwechselbarem Charakter – ideal für Menschen, die das Besondere schätzen und naturnahes Wohnen in einem stilvollen, geschichtsträchtigen Ambiente genießen möchten.**

**Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).**

**Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf**

**?????????????? ??? ????????**

**Aufteilung der Immobilie:**

**Erdgeschoss:**

- \* **Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Kamin**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Vorraum**
- \* **Gästezimmer**
- \* **Design-Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC**
- \* **drei Gäste-WC & große Dusche**
- \* **Zugang zur Terrasse**

**Obergeschoss:**

- \* **Großer Salon**
- \* **Küche**
- \* **Arbeitszimmer**
- \* **Schlafzimmer**
- \* **Gästezimmer**
- \* **Design-Badezimmer mit Wanne, Dampfdusche & WC**
- \* **Zugang zum Balkon**

**Dachgeschoss:**

- \* **offener Dachboden**
- \* **Badezimmer**
- \* **kleine Küchenzeile**

**Ausstattung:**

- \* **weitläufiger Gartenanteil**
- \* **große Scheune in Sandsteinbauweise**
- \* **Ehemaliges Waschhaus für Pflanzen**
- \* **Doppelgarage mit Auffahrt**
- \* **Gas-Zentralheizung (Austausch 2010)**

**Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Gemeinde Speichersdorf mit über 5.800 Einwohnern liegt am Rande des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Allgemeinärzte, Zahnärzte, Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule sind im Umkreis von ca. 5 Minuten vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B22 ist die Stadt Bayreuth in ca. 20 Minuten Fahrzeit zu erreichen.**

**In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie die Porzellanstraße oder das Schloß Göppmansbühl und der Rauhe Kulm. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf**

**????? ????????????**

**GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26093048 - 95469 Speichersdorf**

**?????????? ???? ????????**

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

**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)**