

Hollfeld

Wohn- und Geschäftshaus in Hollfeld

????????? ??????????: 25093048



???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 360 m² • ?????????: 12 • ?????? ????: 500 m²

???????? ??????????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

???????? ??????????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25093048	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 360 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	12		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	1	????????????????????	ca. 80 m²
????? ?????????????	1874	??????	
		????????	????????

??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	19.02.2035	??????????	
????????????????		??????? ??????	340.40 kWh/m²a
??????? ??		??????????	
		??????????	H
		????????????	
		??????????	
		????? ???????????	1874
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????? : 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ????????



???????? ?????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ???????



???????? ?????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ???????



???????? ??????????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bayreuth



??????? ?????????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ????????



???????? ?????????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ???????



???????? ??: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ????????



???????? ??: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ???????



??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

?? ????????

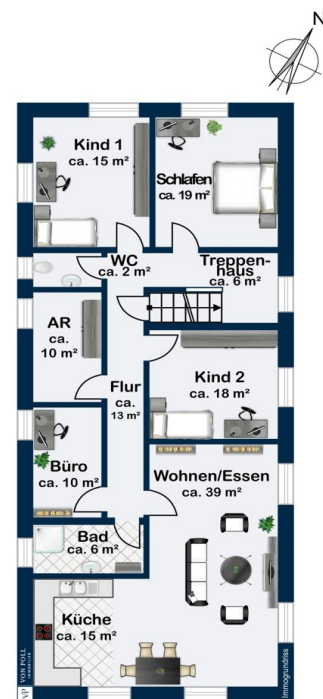


Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

??????



Obergeschoss

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

??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

Inmitten der idyllischen Stadt Hollfeld im Landkreis Bayreuth befindet sich dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus, das im Jahr 1847 errichtet und im Jahr 2003 teilsaniert wurde. Auf einem ca. 500 m² großen Grundstück gelegen, vereint es stilvolles Wohnen mit attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Leben und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die ca. 160 m² große Wohnung im Obergeschoss begeistert mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und einem durchdachten Grundriss. Hervorzuheben ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch den Einsatz von viel Holz und freiliegenden Fachwerkbalken eine besondere Gemütlichkeit ausstrahlt. Die Holzelemente durchziehen die gesamte Wohnung und verleihen ihr dadurch ein behagliches Ambiente.

Neben dem gemütlichen Wohnbereich umfasst die Etage eine voll ausgestattete Küche mit Einbaugeräten, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein separates Büro sowie zwei Kinderzimmer. Die Räume lassen sich dabei auch ganz flexibel nach individuellen Bedürfnissen nutzen, beispielsweise als Gästezimmer, Ankleidezimmer oder Hobbyraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Im Erdgeschoss befindet sich der etwa 200 m² große Gewerbebereich, der derzeit als Restaurant genutzt wird. Mit einer großzügigen Gaststube, zwei Nebenzimmern, einer professionellen Gastro-Küche, mehreren Lagerräumen sowie getrennten WC-Anlagen für Damen und Herren ist dieser Bereich vielfältig nutzbar – ob weiterhin gastronomisch oder für ein anderes Gewerbe. Die Terrasse, die sowohl vom Lagerraum als auch aus einem Nebenzimmer zugänglich ist, bietet zusätzlichen Raum im Freien – ideal für Gäste, Kunden oder entspannte Pausen.

Ein großer Dachboden eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Lagerfläche oder zur perspektivischen Ausgestaltung. Im Kellergeschoss stehen neben dem Heizungs- und Tankraum auch ein Vorratsraum und zwei weitere Kellerräume zur Verfügung. Die Immobilie bietet insgesamt ca. 440 m² Wohn- und Nutzfläche und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Ob als großzügiges Zuhause mit Wohlfühlfaktor, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung – diese Immobilie überzeugt durch ihre besondere Ausstrahlung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und den unverwechselbaren

Charme historischer Bausubstanz.

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.

??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

Aufteilung der Immobilie:

Obergeschoss/Wohnbereich:

- * Wohn-/Esszimmer
- * Küche mit Einbaugeräten
- * Schlafzimmer
- * Arbeitszimmer
- * Büro
- * zwei Kinderzimmer
- * Badezimmer mit Dusche
- * Gäste-WC

Erdgeschoss/Restaurant:

- * großzügige Gaststube
- * zwei Nebenräume
- * Gastro-Küche
- * mehrere Lagerräume
- * Gäste-WC für Herren und Damen

Dachgeschoss

- * nicht ausgebaut

Ausstattung:

- * eigener Hof/Garten
- * Terrasse
- * Öl-Zentralheizung

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.

??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

Die Stadt Hollfeld mit über 5.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kindergarten, Fitnesscenter, Sport-/Gesundheitszentrum, Grund- und Staatliche Gesamtschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B22 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Bamberg über die B22 und Autobahn A70 in ca. 35 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das Schloss Freienfels oder das Kletterparadies Fränkische Schweiz und die Historische Altstadt Hollfeld. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Hollfeld dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

??????? ???????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 340.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1874.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25093048 - 96142 Hollfeld

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

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

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