

**Warmensteinach**

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage im Fichtelgebirge

**Αριθμός ακινήτου: 26093023**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 349.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 200 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 643 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26093023	Τιμή αγοράς	349.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 200 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Έτος ανακαίνισης	2019
τουαλέτα	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1988	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 10 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.04.2035	Τελική κατανάλωση ενέργειας	129.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1988

Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Το ακίνητο



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

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847



Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Το ακίνητο



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

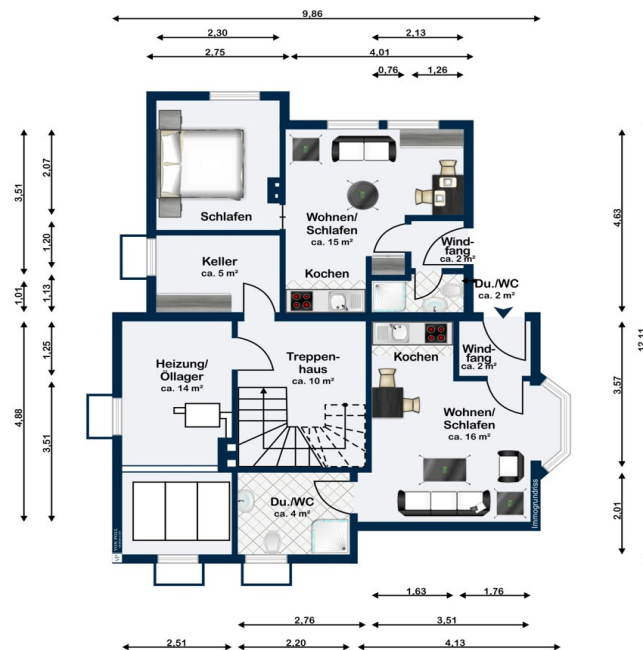
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

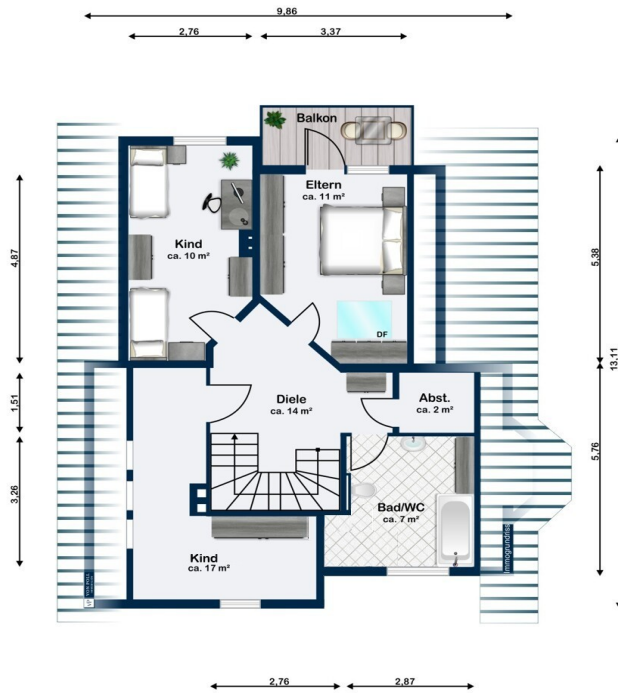
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach

## Κάτοψη







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: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses gepflegte Architektenhaus aus dem Jahr 1988 steht auf einem ca. 643 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 200 m<sup>2</sup>. Mit seinen acht Zimmern und drei Badezimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Personen, die separate Arbeits- oder Wohnbereiche benötigen.

Die hochwertige Bauweise und Innenausstattung unterstreichen den nachhaltigen Wohnkomfort dieses Einfamilienhauses. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und umfasst ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Großzügige Raumdimensionen und flexible Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen eine individuelle Ausstattungsplanung.

Besonderes Potenzial birgt das Untergeschoss mit einer eigenen Büroeinheit und einer Einliegerwohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich kann entweder als separate Wohneinheit oder als zwei kleine Wohneinheiten genutzt werden. Dadurch sind maßgeschneiderte Lösungen für das Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder die Vermietung möglich.

Die Immobilie wurde 2004 teilweise renoviert. Dabei erfolgte insbesondere eine Erweiterung des Wintergartens mit Terrassenzugang. Im Jahr 2019 wurde zusätzlich die Ölheizung modernisiert, sodass die zentrale Heizungsanlage nach aktuellen Standards betrieben wird.

Für Fahrzeuge stehen verschiedene Optionen bereit: Ein Stellplatz ist bereits vorhanden und auf Wunsch ist die Errichtung einer Garage oder eines Carports möglich. Diese Flexibilität erleichtert die individuelle Nutzung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die besondere Grundrissgestaltung rundet das Gesamtpaket dieses Einfamilienhauses ab. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, erneuerter Heizungsanlage und großer Wohnfläche sowie die Möglichkeit, das Untergeschoss als separate Wohn- oder Arbeitsbereiche zu nutzen, eröffnet zukünftigen

Eigentümern zahlreiche Perspektiven.

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).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

**Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Architektenhaus
- Stellplatz vorhanden
- Teilrenovierung 2004
- Erneuerung der Heizung 2019
- Büroeinheit und Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Holzinrentüren - Glasfüllung mit Waldsassener Antikglas

**Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Όλα για την τοποθεσία

Das Haus liegt am Ortsrand von Warmensteinach und bietet eine herrliche Aussicht auf das Steinachtal.

Warmensteinach ist eine Gemeinde mit ca. 2.200 Einwohnern im Fichtelgebirge und gehört zum Landkreis Bayreuth. Der Luftkurort befindet sich im Herzen des Fichtelgebirges am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes. Vor Ort finden sich Ärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Zudem stehen ein Kindergarten, eine Grundschule und ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung. Die Entfernung nach Bayreuth sowie zur Anschlussstelle der BAB 9 beträgt ca. 20 km

**Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Άλλες πληροφορίες

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

**Αριθμός ακινήτου: 26093023 - 95485 Warmensteinach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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