**Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Teilsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

***VP azonosító: 23093052***

**VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 622 m²**

VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23093052 |
| Hasznos lakótér | ca. 115 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 6 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1981 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 179.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 37 m² |
| Felszereltség | Kandalló, Kert / közös használat |

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Elektro |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.11.2029 |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 133.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1981 |

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

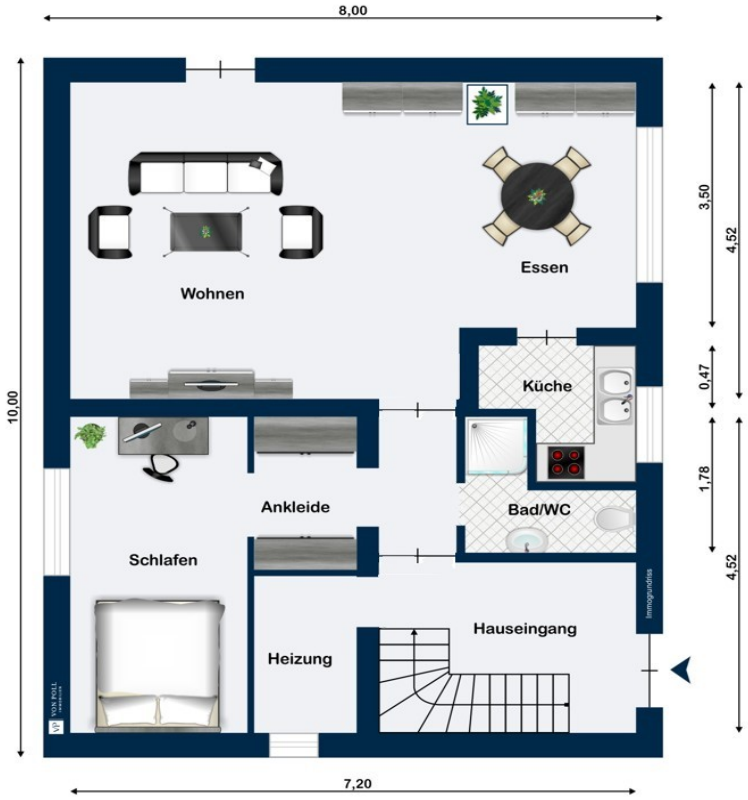
# Az ingatlan

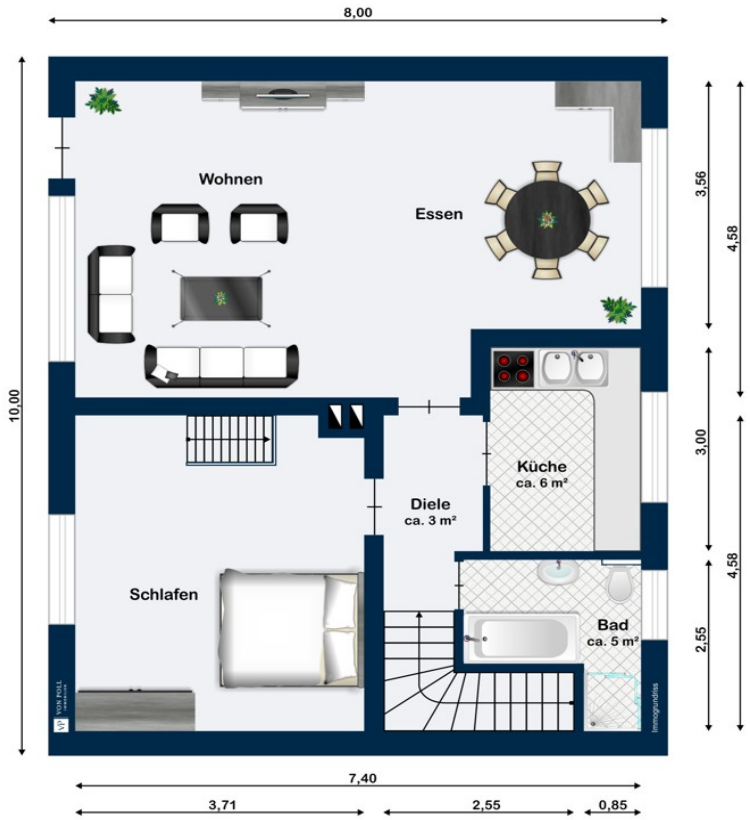
**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Alaprajzok






Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Az elso benyomás

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in Massivbauweise 1981 errichtet und in den Jahren 2021/22 teilsaniert. In den letzten zwei Jahren wurden die Dacheindeckung und der Vollwärmeschutz sowie die Drainage um das Haus erneuert.
Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss. Über den Flur gelangt man in die ca. 57 m² große Erdgeschosswohnung. Die Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss sind noch nicht abgeschlossen. Boden-, Wand- und Deckenarbeiten müssen noch ausgeführt werden.

Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Bad. Denkbar wäre hier eine Nutzung als "kleines Reich" für die Kinder oder zur Unterbringung der Großeltern. Durch die Abgeschlossenheit wäre aber auch eine Vermietung als Ferien- oder Mietwohnung möglich. Auf dieser Etage befindet sich ein weiterer Raum, der als Keller oder Heizungsraum genutzt werden könnte.

Über die Treppe im Flur erreicht man die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 61 m², zuzüglich zwei Zimmer mit ca. 34 m² im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Wohnung teilt sich auf in ein großes Wohnzimmer mit einem neuwertigen Pelletofen, eine Küche, ein Bad mit Badewanne, Dusche und WC, sowie ein Schlafzimmer. Die Treppe zu den beiden Räumen im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls im Schlafzimmer.

Das Haus wird derzeit mit Nachtspeicheröfen und einem Pelletofen beheizt. Vor dem Haus gibt es zwei PKW-Stellplätze. Weitere Stellplätze oder auch eine Garage können auf dem Grundstück errichtet werden.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Udo Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000 zur Verfügung.
Für einen Besichtigungstermin benötigen wir einen Kapitalnachweis oder eine Kreditzusage der Bank.

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Részletes felszereltség

* Garten
* naturnah aber verkehrsgünstig gelegen
* Pelletofen
* PKW-Stellplatz

Sanierungen 2021/22

* Drainage rund ums Haus
* Vollwärmeschutz 12 cm
* Dacheindeckung erneuert

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Minden a helyszínrol

Der Hauptort der Marktgemeinde liegt zwischen den Städten Hof und Bayreuth, etwa fünf Kilometer von der Bundesstraße B2 und ca. zehn Kilometer von der Bundesautobahn A9 entfernt. Die nächst größere Stadt ist Münchberg. In der Nähe von Zell im Fichtelgebirge entspringt am Waldstein im Fichtelgebirge die Saale. Zell im Fichtelgebirge zählt ca. 1500 Einwohner und gehört auch zur Wirtschaftsregion "Hochfranken", welche das Hofer Land, die Stadt Hof, sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 133.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**VP azonosító: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com