

Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

# Kernsaniertes Bauernhaus mit zwei Wohneinheiten

VP azonosító: 24093013



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

VÉTELÁR: 459.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 201 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 2.236 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24093013
Hasznos lakótér	ca. 201 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
ÉPÍTÉS ÉVE	1890
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs

Vételár	459.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1999
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 25 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	OEL	Teljes energiaigény	175.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.02.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



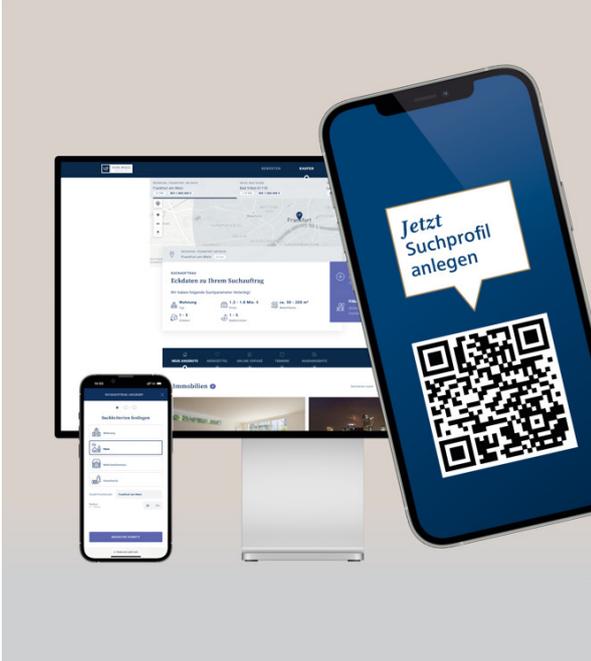
VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung  
ihrer Immobilie an.

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

**T.: 0171 / 65 42 000**

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

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Alaprajzok



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Az els? benyomás

Das Bauernhaus aus dem Jahr 1890 wurde im Jahr 1999 umfangreich saniert und modernisiert. Im gleichen Jahr wurde die Immobilie durch einen Neubau erweitert und es entstand eine zweite Wohneinheit. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.236 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnfläche von insgesamt ca. 201 m<sup>2</sup> über beide Wohneinheiten. Die Wohnung 1 verfügt über drei Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und einen Flur. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Die Wohnung 2 umfasst ebenfalls drei Zimmer, eine Galerie, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum und eine Diele. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 108 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, besonders hervorzuheben ist der historische Kachelofen. Die Wohnung 1 wurde im Jahr 1999 am bestehenden Bauernhaus angebaut. Die Ölheizung befindet sich in Wohnung 2, die Öltanks sind im Nebengebäude untergebracht. Die Immobilie bietet zudem vier Garagen, ein Nebengebäude mit Garage und eine alte Scheune. Der Innenhof wurde mit Natursteinen angelegt und verleiht dem Anwesen einen charmanten und einladenden Charakter. Die großzügige Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die ruhige Lage abseits des städtischen Trubels ermöglicht es den Bewohnern, die Idylle und Ruhe zu genießen. Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches und komfortables Wohnambiente für zwei Familien. Die Kombination aus Geschichte und Moderne, gepaart mit der großzügigen Grundstücksfläche, machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für alle, die nach einem besonderen Zuhause suchen.

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Részletes felszereltség

- Anbau und Kernsanierung im Jahr 1999
- zwei Wohneinheiten
- 5 Garagen
- Nebengebäude
- 2 Küchen
- historischer Kachelofen
- alte Scheune
- Innenhof mit Naturstein angelegt

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie liegt einem Ortsteil der Gemeinde Speichersdorf im Landkreis Bayreuth. Speichersdorf hat ca. 5.800 Einwohner und verfügt über zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die nächstgrößeren Städte Bayreuth und Kemnath sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Auto sehr gut erreichbar.

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 175.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 24093013 - 95469 Speichersdorf / Selbitz – Speichersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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