

Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Lakóház kiváló helyen Obernsees-ben

VP azonosító: 25093070



VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 400 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 765 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

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

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25093070               |
| Hasznos lakótér | ca. 400 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 20                     |
| Hálósobák       | 8                      |
| Fürdoszobák     | 4                      |
| Építés éve      | 1996                   |

|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 585.000 EUR                                                                           |
| Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség   | Terasz                                                                                |

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Pellet     | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.10.2035 | Teljes energiaigény                                     | 243.50 kWh/m²a          |
|                                              |            | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G                       |
|                                              |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1996                    |

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



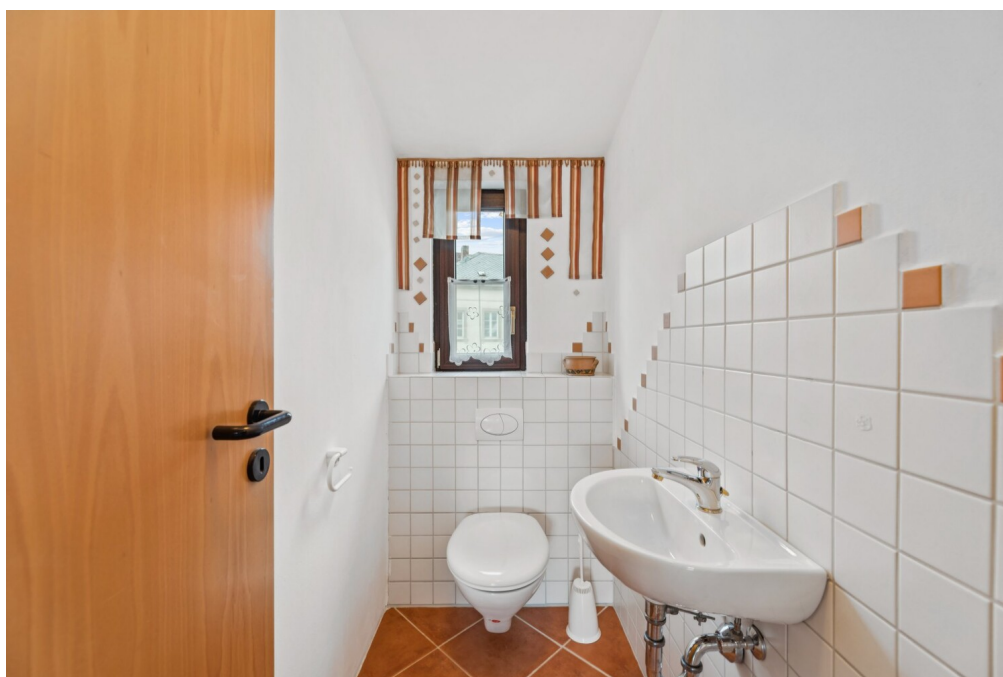
VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## 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 azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Az ingatlan



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

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau**

## Az első benyomás

Egyedi ingatlan történelmi bájjal és klasszikus lakhatási kényelemmel – egy 1996-os új épület található egy muemlékvédelem alatt álló főépülettel. Ez a kivételes ingatlan ötvözi a hagyományt és a modernitást. Az 1996-os új épület, körülbelül 160 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel, tágas, modern életteret kínál, míg a muemlékvédelem alatt álló főépület lenyugózó történelmi hangulatával egyidejűleg vonzó bérleti díjakat kínál. Az új épület földszintjén egy időtlen konyha található, amely közvetlenül a nagy, világos nappaliba nyílik – ideális családi és baráti összejövetelekhez. Innen a napsütötte teraszra is ki lehet jutni, amely tökéletes a pihenésre. A praktikus háztartási helyiség, egy tárolóhelyiség és egy vendég-WC további kényelmet biztosít. Az emeleten egy tágas hálósoba található gardróbba, egy hangulatos gyerekszoba és egy további tárolóhelyiség. A fő fürdőszobában kád és zuhanyzó található, amelyet egy külön WC egészít ki. A tetőtérben további két világos gyerekszoba, egy hangulatos játszósoba és egy tárolóhelyiség található. Egy zuhanyzós fürdőszoba és egy külön WC teszi teljessé az elrendezést – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a teret, a kényelmet és a barátságos légkört. A muemlékvédelem alatt álló főépület autentikus jellegével lenyugózó, és egy tágas, bérbe adott, 4 szobás lakást foglal magában, ahonnan a földszinten terasz is megközelíthető. Az emeleten egy tágas, bérbe adott, 5 szobás lakás található. Ez a körülbelül 240 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező elrendezés kiváló lehetőségeket kínál befektetésre, vagy a saját lakás és a bérbeadás kombinációjára. A körülbelül 765 m<sup>2</sup>-es ingatlan számos extrával büszkélkedhet: Egy nagy melléképület kerti fészerrel, két garázzsal, muhellyel és egy tágas gépkocsibeállósóval változatos lehetőségeket kínál hobbi, kézműves tevékenység vagy további tárolás céljából. A 2025-től telepített modern fa/pellet futási rendszer kellemes meleget biztosít – hatékony, fenntartható és jövőbiztos. Ez az ingatlan a történelmi hangulat, a kényelem és a vonzó megtérülés tökéletes kombinációja – ideális családok, befektetők vagy az egyedi ingatlanokat értékelők számára. A prospektusban látható belső fotók kizárólag az új épületre vonatkoznak, nem a bérbe adott főépületre. Kívánság szerint egy további kertrészlet külön vásárolható. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Erwin Eberhardt úrral, a VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth független ingatlanügynökével telefonon a +49 921 73 01 848 számon, vagy e-mailben az [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) címen.

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Részletes felszereltség

Aufteilung der Immobilie - Neubau von 1996:

Erdgeschoss:

- \* zeitlose Küche
- \* großes Wohnzimmer
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Abstellraum
- \* Gäste-WC
- \* Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- \* Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Kinderzimmer
- \* Abstellraum
- \* Hauptbadezimmer mit Wanne und Dusche
- \* separates WC

Dachgeschoss:

- \* zwei Kinderzimmer
- \* Spielecke
- \* Abstellraum
- \* Badezimmer mit Dusche
- \* separates WC

Aufteilung der Immobilie - Denkmalgeschütztes Haupthaus:

Erdgeschoss:

- \* vermietete 4-Zimmer-Wohnung
- \* Zugang zur Terrasse

Obergeschoss:

- \* großzügige vermietete 5-Zimmer-Wohnung

Ausstattung:

- \* großes Nebengebäude inkl. Gartenhaus
- \* zwei Garagen und eine Werkstatt
- \* geräumiges Carport
- \* Scheitholz-/Pelletheizung von 2025

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).

**VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau**

## Minden a helyszínról

Die über 3.900 Einwohner zählende Gemeinde Mistelgau befindet sich im Landkreis Bayreuth. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten. Außerdem gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B22 und die Staatsstraße ST2185 ist die Stadt Bayreuth in ca. 15 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichhaltiges Freizeit- und Erholungsangebot, zu dem die Therme Obernsees, die Knockhütte auf der Weißjura-Erhebung und das Schloss Frankenhaag gehören. Zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten in der Fränkischen Schweiz laden dazu ein, die Wander- und Radwege zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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.

VP azonosító: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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