

#### Kirchenlamitz

# Tér a vízióknak! Lakó- és kereskedelmi épület nagy kerttel

VP azonosító: 25093065



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 505 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 18 • FÖLDTERÜLET: 2.100 m<sup>2</sup>



| 0 | Áttekintés                  |
|---|-----------------------------|
| 0 | Az ingatlan                 |
| 0 | Áttekintés: Energia adatok  |
| 0 | Alaprajzok                  |
| 0 | Az elso benyomás            |
| 0 | Részletes felszereltség     |
| 0 | Minden a helyszínrol        |
| 0 | További információ / adatok |
| 0 | Kapcsolattartó              |



# Áttekintés

| VP azonosító             | 25093065                                   |
|--------------------------|--|
| Hasznos lakótér          | ca. 505 m <sup>2</sup>                     |
| Teto formája             | Konytteto                                  |
| Szobák                   | 18   |
| Fürdoszobák              | 4  |
| Építés éve               | 1993                                       |
| Parkolási<br>lehetoségek | 6 x Felszíni<br>parkolóhely, 3 x<br>Garázs |

| Vételár                 | 695.000 EUR   |
|-------------------------|---|
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott   |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Hasznos terület         | ca. 32 m²   |
| Felszereltség           | Vendég WC, Kert /<br>közös használat,<br>Erkély                                       |



# Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                                    | Padlófutés |
|--|------------|
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárata | 17.10.2035 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

| Energiatanúsítvány   | Energia tanusítvány |
|--|---------------------|
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 111.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

























































#### Az ingatlan





Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

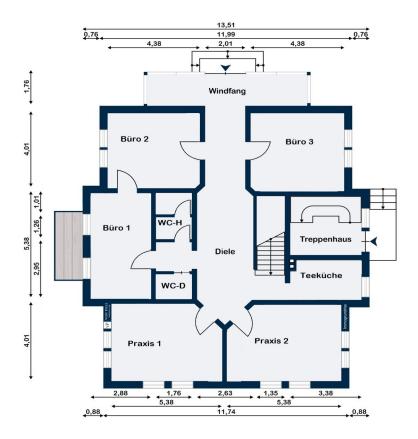
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

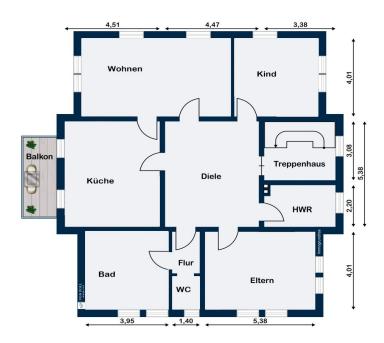
Leading COMPANIES THE WORLD

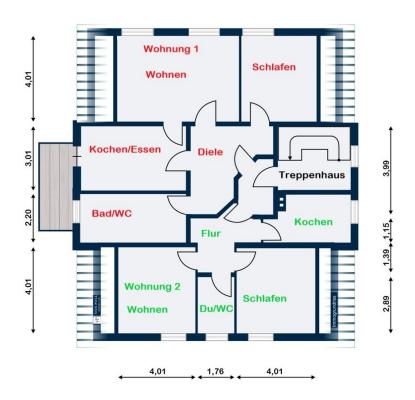
www.von-poll.com/bayreut



### Alaprajzok







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



#### Az elso benyomás

Az 1994-ben épült tágas lakó- és kereskedelmi épület egy körülbelül 2100 m²-es telken fekszik, és lenyugözo, mintegy 505 m²-es lakóterületet kínál. A lakó- és munkaterek harmonikus keveréke ideálissá teszi a sokoldalú felhasználási lehetoségeket kereso vásárlók számára. Az ingatlan öt lakóegységre oszlik, összesen 18 szobával, amelyek boséges teret biztosítanak a különbözo lakhatási koncepciókhoz, a közösségi élethez, vagy a lakó- és munkaterület kombinálásához. Az épület modern és jól karbantartott kényelmi szolgáltatásokkal rendelkezik, beleértve a központi futést és a kényelmes padlófutést. Ez utóbbit jelenleg az alagsorban felújítási projekt részeként cserélik. A vízkár után az alagsort esztrich nélkül készítették elo. Hamarosan új padlóburkolatot építenek be, beleértve a modern padlófutést is, a költségeket a tulajdonos fedezi. Ez lehetové teszi, hogy a padlóburkolatot és a csatlakozásokat a saját preferenciái szerint válassza ki, és személyre szabja a teret. Az alagsort már teljes értéku lakótérré alakították át, és rugalmas kialakítási lehetoségeket kínál – legyen szó akár lakócélú használatról, otthoni irodákról vagy kibovített üzlethelyiségekrol. A jelenlegi üzlethelyiség bérbe van adva. A legfelso emeleti lakások jelenleg üresek és rövid idon belül elérhetoek. A tulajdonos felso emeleti lakása megegyezés szerint bérelheto. Ez lehetoséget ad arra, hogy az ingatlant saját kezuleg használja, vagy különbözo területeket külön-külön vagy egyetlen egységként béreljen. A tágas telek zöldfelületeivel lenyugözo, és további fejlesztési lehetoségeket kínál, például további lakóegységek, bovítés vagy melléképületek építésére. Három garázs, muhellyel és különálló tárolóval boséges helyet biztosít autók, kerékpárok, hobbi- és kerti eszközök számára. Számos parkolóhely áll rendelkezésre a látogatók vagy az alkalmazottak számára is. Ez a vegyes funkciójú épület változatos perspektívákat és megfelelo fejlesztési potenciált kínál – legyen szó akár magán-, akár szakmai, akár vállalkozói jövorol. Az egyedi tervezési szabadság, a szilárd tulajdonságok és a nagyvonalú telek különleges ajánlattá teszi ezt az ingatlant a jövobe látó potenciális vásárlók számára. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Udo Stelzel ingatlanügynökkel (IHK) telefonon a +49 921 73 01 847 számon, vagy e-mailben az udo.stelzel@von-poll.com címen. Finanszírozási vagy hitelképességi igazolás szükséges.



#### Részletes felszereltség

- drei Garagen mit Werkstatt und Geräteraum
- viele Parkmöglichkeiten im Außenbereich
- großes Gartengrundstück, weitere Bebauung möglich
- Kellergeschoss für Wohnfläche geeignet
- Wohnungen im DG nicht vermietet
- Eigentümerwohnung im OG frei nach Absprache
- Gewerbefläche vermietet
- Wallbox

Aufteilung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 139 m²

Obergeschoss:

Wohnung - ca. 139 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung 1 - ca. 74 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 - ca. 49m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 104 m²

Nutzfläche - ca. 32 m²



#### Minden a helyszínrol

Kirchenlamitz ist eine Stadt mit ca. 3.200 Einwohnern im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Die Immobilie liegt am Ortsrand in ruhiger und unverbauter Lage. Alle Geschäfte, Ärzte und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Fichtelgebirge bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Therme Siebenquell in Bad Weißenstadt und das Theater in Selb sind bequem und in kurzer Zeit zu erreichen.



#### További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



### 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