

Sparneck

# Kivételes családi ház Sparneck közelében, a Fichtel-hegységben

VP azonosító: 25093013



VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 340 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.000 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

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

VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25093013               |
| Hasznos lakótér       | ca. 340 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 8                      |
| Hálósobák             | 2                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1900                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 469.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1999                                                                      |
| Hasznos terület          | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |

VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Olaj       | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 17.09.2034 | Teljes energiaigény                                     | 296.90 kWh/m²a          |
|                                              |            | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H                       |
|                                              |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1900                    |



VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)





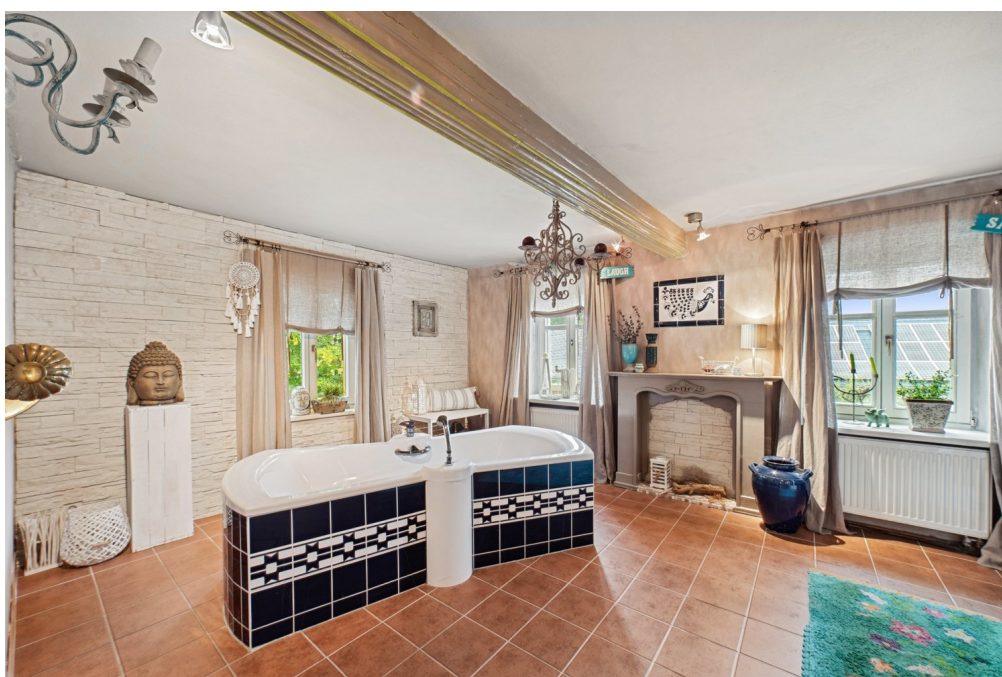
VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan





VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Az ingatlan

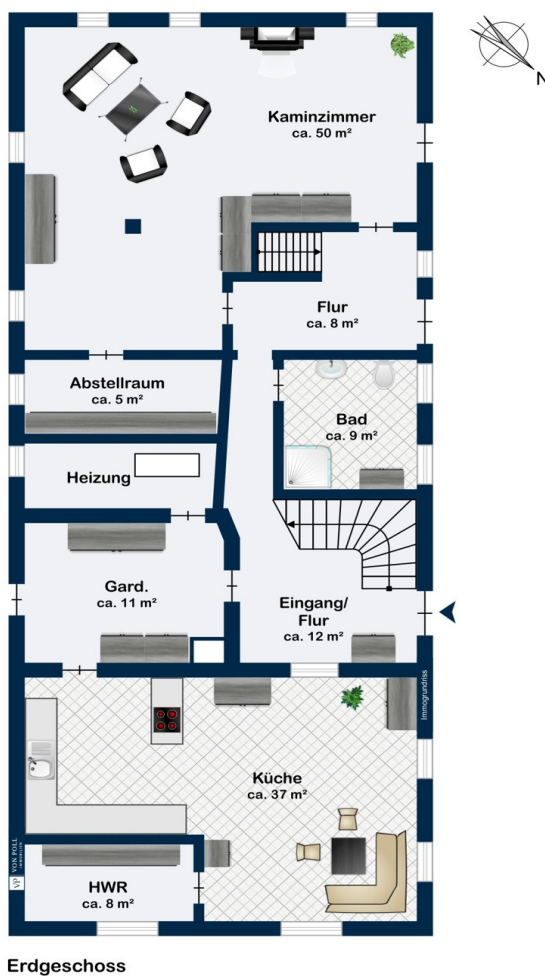


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Alaprajzok



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



**VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck**

## Az első benyomás

Ez az 1999-ben teljeskörűen felújított családi ház csendes, természetközeli környezetben található Markt Sparneck községben, Hof területén – ideális otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a teret, a kényelmet és a vidéki báját. A körülbelül 340 m<sup>2</sup>-es lakótérrel a ház számos lehetőséget kínál az egyéni lakhatáshoz és életmód-koncepciókhoz. A jól megtervezett alaprajz harmonikus lakókörnyezetet teremt, és kiemeli a ház egyedi jellegét. A földszinten egy hívogató étkező fogadja a nyitott konyhával – tökéletes a közös étkezésekhez és a barátságos estékhez. A stílusos, hangulatos nappali kellemes pillanatokat biztosít, és a gardróbhoz és a folyosóhoz hasonlóan közvetlen kertkapcsolatot kínál. Egy háztartási helyiség, egy zuhanyzó, egy fürdőszoba WC-vel, egy praktikus tárolóhelyiség és a kazánház teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. Egy masszív kolépcsó vezet az emeletre, ahol egy kivételes nappali található – ideális a családi élet központjaként. Itt található még egy hangulatos hálószoba külön gardróboszával, egy kiváló minőségű, káddal, zuhanyzóval és WC-vel ellátott dizájn fürdőszoba, egy dolgozószoba és egy vendégmosdó. Az átalakított tetőtér egy további szobát kínál, amely ideális hálószobaként vagy vendégszobaként. A körülbelül 2000 m<sup>2</sup>-es ingatlan gyönyörűen parkosított kertjével lenyűgöző. Itt teret talál az egyedi tervezésnek és a saját jólét oázisának. Az istálló változatos felhasználási lehetőségeket kínál, például muhelynek, míg a dupla garázs praktikus kényelmet biztosít. Összesen körülbelül 390 m<sup>2</sup> lakó- és hasznos tér található. A ház futását olajtűzelésű központi fűtés biztosítja, a legtöbb helyiségben kényelmes padlófűtés biztosítja a kellemes meleget. Ez az ingatlan a vidéki nyugalmat a kivételes életminőséggel ötvözi – ideális azok számára, akik természetközeli, tágas és kényelmes életet keresnek. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Erwin Eberhardt úrral, a VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth független ingatlanügynökével telefonon a 0921 73 01 848-as számon, vagy e-mailben az [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) címen.

VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## Részletes felszereltség

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* Esszimmer mit offener Küche
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Garderobe
- \* Badezimmer mit Dusche & WC
- \* attraktives Kaminzimmer
- \* Abstellraum
- \* Heizungsraum

Obergeschoss:

- \* außergewöhnliches Wohnzimmer
- \* Schlafzimmer
- \* Ankleidezimmer
- \* großes Design-Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
- \* Büro
- \* Gäste-WC

Dachgeschoss:

- \* Schlaf-/Gästezimmer

Ausstattung:

- \* schön angelegter Gartenanteil
- \* große Scheune
- \* Doppel Kfz-Garage
- \* Öl-Zentralheizung
- \* größtenteils mittels Fußbodenheizung geheizt

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: 25093013 - 95234 Sparneck**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Markt Sparneck mit über 1.700 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Allgemeinarzt, Zahnarzt und eine Grundschule sind im Umkreis von ca. 5 Minuten vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstr. B2 & B289 ist die Stadt Münchberg in ca. 10 Minuten und die Stadt Hof in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie die Saalequelle oder das Oberfränkische Bauernhofmuseum und der Große Waldstein. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

VP azonosító: 25093013 - 95234 Sparneck

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 296.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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)