

Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Edificio residenziale in posizione privilegiata a Obernsee

Codice oggetto: 25093070



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m² • VANI: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 765 m²

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093070
Superficie netta	ca. 400 m²
Vani	20
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1996

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 200 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2035	Consumo energetico	243.50 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



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

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

La proprietà



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Una prima impressione

Una proprietà unica dal fascino storico e dal comfort abitativo classico: un nuovo edificio del 1996 incontra una casa padronale sottoposta a tutela architettonica. Questa proprietà eccezionale coniuga tradizione e modernità. Il nuovo edificio del 1996, con una superficie abitabile di circa 160 m², offre ampi spazi abitativi contemporanei, mentre la casa padronale sottoposta a tutela architettonica colpisce per il suo fascino storico e offre allo stesso tempo un interessante reddito da locazione. Al piano terra del nuovo edificio si trova una cucina senza tempo che si affaccia direttamente sull'ampio e luminoso soggiorno, ideale per incontri conviviali con la famiglia e gli amici. Da qui si accede anche alla terrazza soleggiata, perfetta per il relax. Un pratico ripostiglio, un ripostiglio e un bagno per gli ospiti offrono ulteriore comfort. Il piano superiore ospita un'ampia camera da letto principale con cabina armadio, un'accogliente cameretta per bambini e un ulteriore ripostiglio. Il bagno principale è dotato di vasca e doccia, completato da un WC separato. La mansarda offre altre due luminose camerette per bambini, un'incantevole sala giochi e un ripostiglio. Un bagno con doccia e un WC separato completano la disposizione: ideale per famiglie che apprezzano spazio, comfort e un'atmosfera accogliente. La storica casa principale, sottoposta a tutela monumentale, colpisce per il suo carattere autentico e ospita un ampio appartamento di 4 locali, in affitto, con accesso alla terrazza al piano terra. Al piano superiore si trova un ampio appartamento di 5 locali, in affitto. Questa disposizione di circa 240 m² di superficie abitabile offre eccellenti opportunità di investimento o per combinare l'uso della proprietà con un reddito da locazione. La proprietà di circa 765 m² vanta numerosi punti di forza: un'ampia dependance con casetta da giardino, due garage, un'officina e un ampio posto auto coperto offrono diverse possibilità per hobby, bricolage o ulteriore spazio di stoccaggio. Un moderno impianto di riscaldamento a legna/pellet del 2025 fornisce un calore confortevole: efficiente, sostenibile e a prova di futuro. Questa proprietà è la perfetta combinazione di atmosfera storica, comfort e un interessante ritorno sull'investimento: ideale per famiglie, investitori o per coloro che apprezzano proprietà uniche. Le foto degli interni mostrate nella brochure si riferiscono esclusivamente al nuovo edificio, non alla casa principale in affitto. Su richiesta, è possibile acquistare separatamente un ulteriore appezzamento di giardino. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il Sig. Erwin Eberhardt, agente immobiliare indipendente presso VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonicamente al numero +49 921 73 01 848 o via e-mail all'indirizzo erwin.eberhardt@von-poll.com.

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25093070 - 95490 Mistelgau / Obernsees – Mistelgau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com