

Hollfeld

# Wohn- und Geschäftshaus in Hollfeld

*CODICE OGGETTO: 25093008*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

- 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: 25093008 - 96142 Hollfeld**

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25093008   | Prezzo d'acquisto      | 465.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 360 m² | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 12         |                        |                                                                           |
| Camere da letto     | 3          |                        |                                                                           |
| Bagni               | 1          | Superficie lorda       | ca. 80 m²                                                                 |
| Anno di costruzione | 1874       | Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 19.02.2035 | Consumo energetico                                    | 340.40 kWh/m²a      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1874                |

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the company's website. The website has a blue header with the Von Poll Immobilien logo and a search bar. The main content area is white with blue accents. The advertisement is set against a dark blue background.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## La proprietà

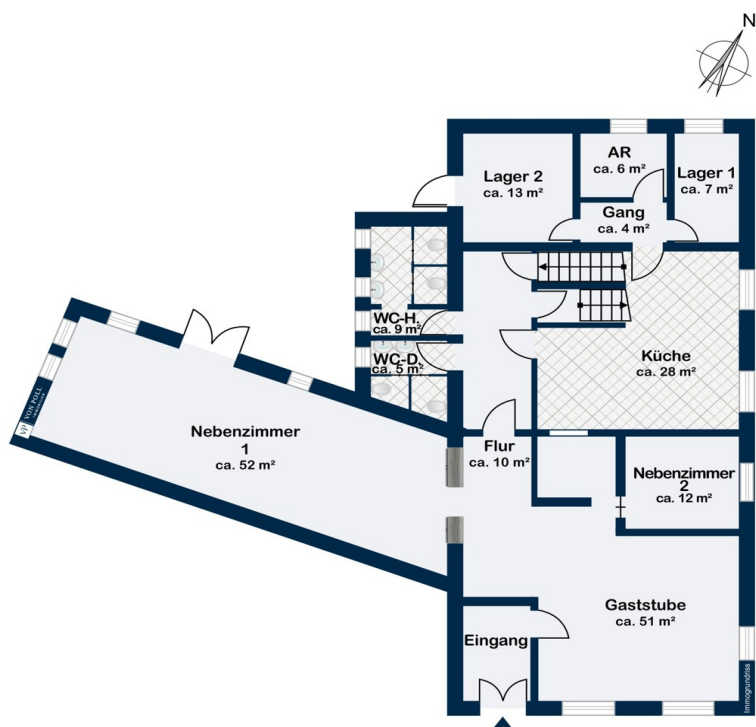


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

# Planimetrie



Erdgeschoss

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: 25093008 - 96142 Hollfeld**

## Una prima impressione

Das im Jahr 1847 errichtete und 2003 teilsanierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Stadt Hollfeld im Landkreis Bayreuth. Die Immobilie ist aufgeteilt in einen Gewerbebereich von ca. 200 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und einen Wohnbereich von ca. 160 m<sup>2</sup> im Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant mit einer großzügigen Gaststube mit zwei Nebenzimmern, einer Gastro-Küche, mehrere Lagerräume und jeweils getrennte Gäste-WC für Herren und Damen. Der Zugang zur eigenen Terrasse ist vom Nebenzimmer als auch vom Lagerraum möglich. Durch das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, welches über ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit Einbaugeräten, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Büro, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC verfügt. Ein großer Dachboden für eine vielfältige Nutzung ist vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich ein Heizungsraum, ein Tankraum, ein Vorratsraum und zwei weitere Kellerräume. Auf dem insgesamt ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich das Gebäude mit eigenen Hof/Garten und Terrasse. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 440 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld

## Dettagli dei servizi

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss/Restaurant:

- \* großzügige Gaststube
- \* zwei Nebenräume
- \* Gastro-Küche
- \* mehrere Lagerräume
- \* Gäste-WC für Herren und Damen

Obergeschoss/Wohnbereich:

- \* Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit Einbaugeräten
- \* Schlafzimmer
- \* Arbeitszimmer
- \* Büro
- \* zwei Kinderzimmer
- \* Badezimmer mit Dusche
- \* Gäste-WC

Dachgeschoss

- \* nicht ausgebaut

Ausstattung:

- \* eigener Hof/Garten
- \* Terrasse
- \* Öl-Zentralheizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Hollfeld mit über 5.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kindergarten, Fitnesscenter, Sport-/Gesundheitszentrum, Grund- und Staatliche Gesamtschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B22 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Bamberg über die B22 und Autobahn A70 in ca. 35 Minuten zu erreichen. In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das Schloss Freienfels oder das Kletterparadies Fränkische Schweiz und die Historische Altstadt Hollfeld. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Hollfeld dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

**CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 340.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1874. 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.

**CODICE OGGETTO: 25093008 - 96142 Hollfeld**

## Partner di contatto

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
**E-Mail:** bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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