

Sparneck

# Eccezionale casa indipendente vicino a Sparneck nei Monti Fichtel

Codice oggetto: 25093013



PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 340 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

- 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093013
Superficie netta	ca. 340 m²
Vani	8
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1999
Superficie lorda	ca. 50 m²

Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.09.2034	Consumo energetico	296.90 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900



Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà





Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà



Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

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





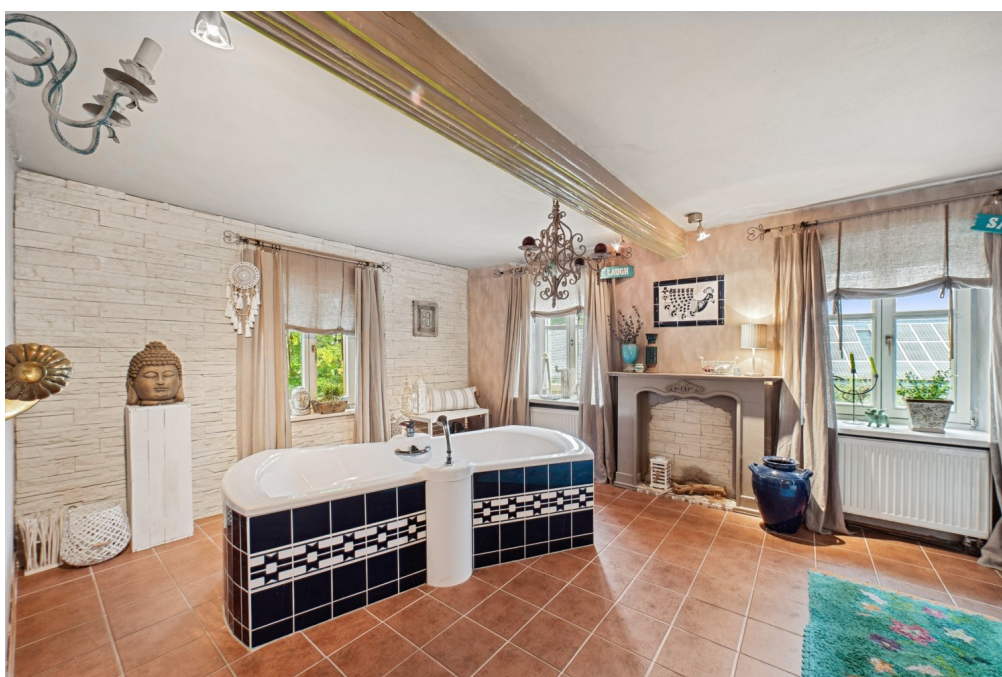
Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà



Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà






Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà





Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà





Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà





Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## La proprietà

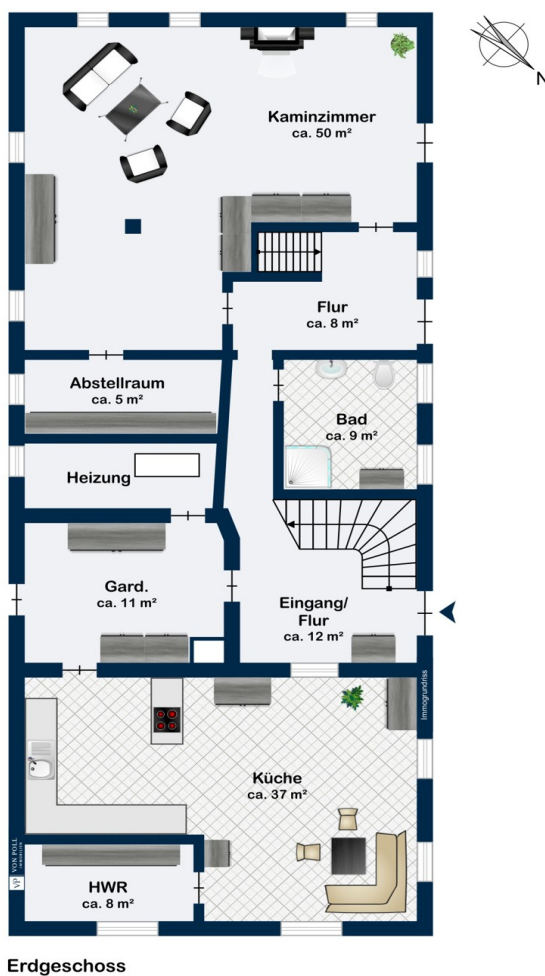


**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

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

Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## 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: 25093013 - 95234 Sparneck

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, completamente ristrutturata nel 1999, è situata in un ambiente tranquillo e naturale nel comune di Markt Sparneck, nel quartiere di Hof: una casa ideale per famiglie che apprezzano lo spazio, il comfort e il fascino rurale. Con circa 340 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la casa offre una varietà di possibilità per concetti abitativi e di stile di vita individuali. La planimetria ben progettata crea un ambiente abitativo armonioso e sottolinea il carattere unico della casa. Al piano terra, vi accoglie un'invitante zona pranzo con cucina a pianta aperta, perfetta per pasti in comune e serate conviviali. L'elegante soggiorno con la sua atmosfera accogliente offre momenti di benessere e, come il guardaroba e il corridoio, offre accesso diretto al giardino. Una lavanderia, un bagno con doccia e WC, un pratico ripostiglio e il locale caldaia completano la zona giorno di questo piano. Una solida scala in pietra conduce al piano superiore, che vanta un soggiorno eccezionale, ideale come cuore della vita familiare. Qui troverete anche un'accogliente camera da letto con cabina armadio separata, un bagno di design di alta qualità con vasca, doccia e WC, uno studio e un bagno per gli ospiti. La mansarda ristrutturata offre una stanza aggiuntiva, ideale come camera da letto o camera per gli ospiti. La proprietà di circa 2.000 m<sup>2</sup> colpisce per il suo giardino curato con cura. Qui troverete spazio per la progettazione individuale e la vostra oasi di benessere personale. Un fienile offre diverse possibilità di utilizzo, come ad esempio l'alloggiamento di un'officina, mentre il garage doppio offre praticità e praticità. In totale, la superficie abitabile e utilizzabile è di circa 390 m<sup>2</sup>. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, con un confortevole riscaldamento a pavimento nella maggior parte delle stanze che garantisce un piacevole calore. Questa proprietà combina la tranquillità rurale con un'eccezionale qualità abitativa: ideale per chi cerca una vita a contatto con la natura con tanto spazio e comfort. Per ulteriori informazioni, contattare il Sig. Erwin Eberhardt, agente immobiliare indipendente presso VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonicamente al numero 0921 73 01 848 o via e-mail all'indirizzo [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## Dettagli dei servizi

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).

**Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25093013 - 95234 Sparneck

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25093013 - 95234 Sparneck

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