

Hollfeld

## Edificio residenziale e commerciale a Hollfeld

Codice oggetto: 25093048



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 360 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25093048 - 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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25093048
Superficie netta	ca. 360 m <sup>2</sup>
Vani	12
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1874

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.02.2035</b>	Consumo energetico	<b>340.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1874</b>

Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
[bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



**VP 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: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## La proprietà



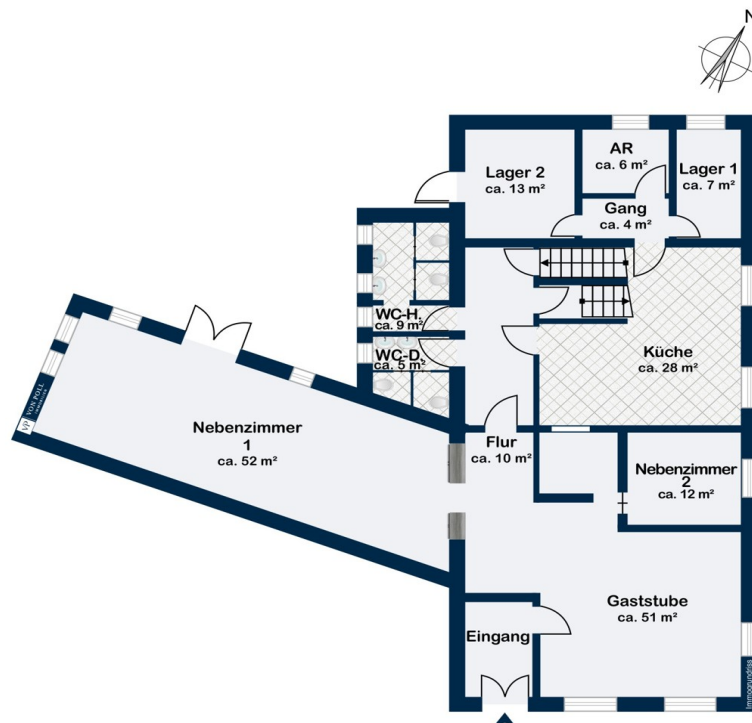
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

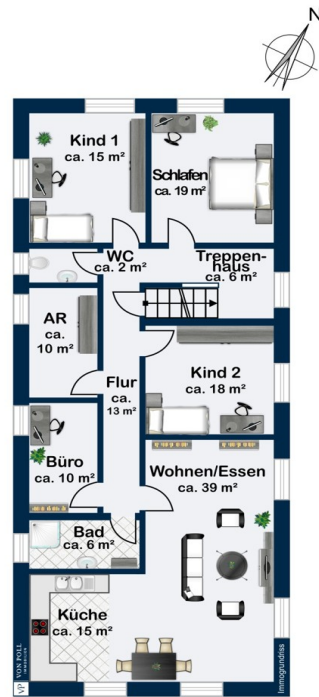
☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## Una prima impressione

Situato nell'idilliaca cittadina di Hollfeld, nel distretto di Bayreuth, questo affascinante edificio residenziale e commerciale è stato originariamente costruito nel 1847 e parzialmente ristrutturato nel 2003. Situato su un terreno di circa 500 m<sup>2</sup>, combina uno stile di vita elegante con un attraente spazio commerciale, ideale per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. L'appartamento di circa 160 m<sup>2</sup> al piano superiore vanta un'atmosfera calda e accogliente e una planimetria ben progettata. Un punto forte è l'ampio soggiorno e sala da pranzo, che emana una particolare intimità grazie all'ampio utilizzo di legno e travi a vista. Gli elementi in legno sono una caratteristica ricorrente in tutto l'appartamento, conferendogli un'atmosfera confortevole. Oltre all'accogliente zona giorno, il piano comprende una cucina completamente attrezzata con elettrodomestici da incasso, una tranquilla camera da letto, uno studio, un ufficio separato e due camerette per bambini. Questi spazi possono anche essere adattati in modo flessibile alle esigenze individuali, ad esempio come camere per gli ospiti, spogliatoio o sala hobby. La zona giorno è completata da un moderno bagno con doccia e da un ulteriore bagno per gli ospiti. Al piano terra si trova l'area commerciale di circa 200 m<sup>2</sup>, attualmente utilizzata come ristorante. Con un'ampia sala da pranzo, due stanze adiacenti, una cucina professionale, diversi ripostigli e servizi igienici separati per uomini e donne, quest'area offre versatili possibilità di utilizzo, sia che venga utilizzata come ristorante o per un'altra attività. La terrazza, accessibile sia dal ripostiglio che da una stanza adiacente, offre ulteriore spazio esterno, ideale per ospiti, clienti o per pause di relax. Un'ampia soffitta offre ulteriori possibilità, sia come deposito che come ampliamento futuro. Nel seminterrato, oltre al locale caldaia e al locale cisterna per il gasolio, si trovano un ripostiglio e altre due cantine. L'immobile offre un totale di circa 440 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e utilizzabile ed è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. Che si tratti di una spaziosa casa con un fattore benessere, di una combinazione di spazio abitativo e lavorativo o di una locazione parziale, questa proprietà colpisce per il suo fascino particolare, le opzioni di utilizzo flessibili e l'inconfondibile fascino della sua struttura storica. 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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Codice oggetto: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## **Dettagli dei servizi**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Obergeschoss/Wohnbereich:**

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

#### **Erdgeschoss/Restaurant:**

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

#### **Dachgeschoss**

- \* **nicht ausgebaut**

#### **Ausstattung:**

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

**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: 25093048 - 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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 340.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## **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)**