

Stadtsteinach

Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage von Stadtsteinach

Codice oggetto: 26093046



PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

- **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: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093046
Superficie netta	ca. 113 m ²
Vani	5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 10 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.07.2027

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

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 | www.von-poll.com/bayreuth



Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

La proprietà



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

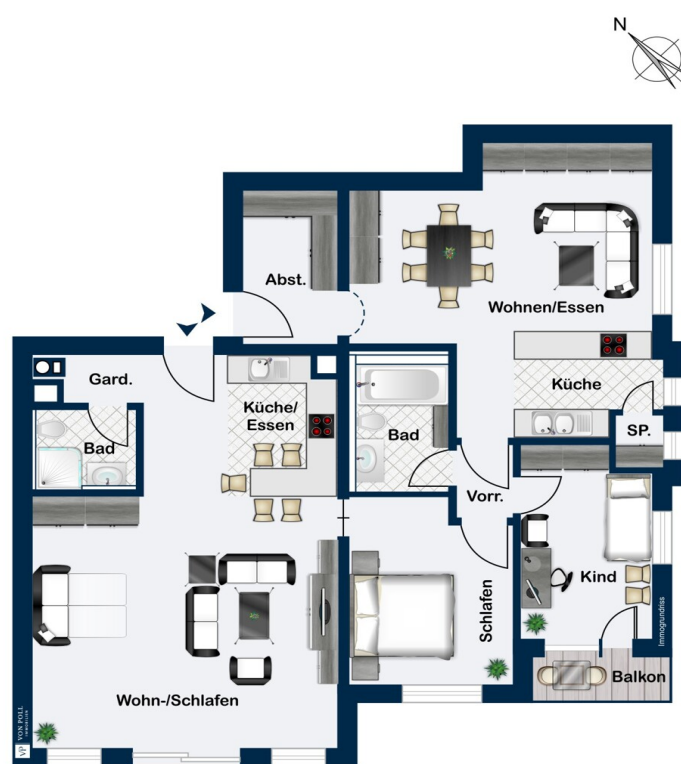
La proprietà



Erwin Eberhardt
Immobilienmakler (IHK),
Selbstständiger Immobilienberater
✉ erwin.eberhardt@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 848

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Planimetrie



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: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Una prima impressione

Diese attraktive Eigentumswohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 113 m² befindet sich im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage und wird derzeit als Gästehaus genutzt. Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung von zwei ursprünglich eigenständigen Eigentumswohnungen. Der ursprüngliche Zuschnitt der beiden Einheiten ist im beigefügten Grundriss weiterhin gut nachvollziehbar.

Herzstück der Immobilie ist der großzügige Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche, der den Gästen als zentraler Aufenthalts- und Essbereich dient. Insgesamt stehen fünf freundlich geschnittene Gästezimmer zur Verfügung, die eine angenehme und komfortable Unterbringung ermöglichen.

Zwei Badezimmer, jeweils mit Dusche und WC, sorgen auch bei einer höheren Belegung für hohen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume, die ausreichend Stauraum für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Gepäck bieten.

Die durchdachte Raumaufteilung, der gepflegte Zustand sowie die bestehende Nutzung als Gästehaus machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit vielfältigem Potenzial. Die ursprüngliche Aufteilung in zwei Eigentumswohnungen eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für eine zukünftige Nutzung oder eine mögliche Rückführung in zwei Wohneinheiten – vorbehaltlich der baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kfz-Stellplätze direkt am Gebäude sowie zwei Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die zentrale Gasheizung wurde im Jahr 2014 erneuert und sorgt für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung.

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: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Dettagli dei servizi

Aufteilung der Eigentumswohnung

Aktuelle Nutzung als Gästehaus.

- * großer Gemeinschaftsraum inkl. Küche
- * fünf Gästezimmer
- * zwei Badezimmer mit Dusche und WC
- * zwei Abstellräume
- * Gäste-WC

Nutzung laut Plan Wohnung 1:

- * großes Wohn- und Schlafzimmer
- * Küche
- * Badezimmer mit Dusche und WC
- * Garderobe

Nutzung laut Plan Wohnung 2:

- * großes Wohn- und Esszimmer
- * Schlafzimmer
- * Küche
- * Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
- * Badezimmer mit Dusche und WC
- * Abstellraum

Ausstattung:

- * zwei Kfz-Stellplätze
- * zwei Kellerabteile
- * Gas-Zentralheizung (Austausch 2014)

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Tutto sulla posizione

Die rund 3.000 Einwohner zählende Stadt Stadtsteinach liegt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach. Sie überzeugt durch ihre gute Infrastruktur und ihre reizvolle Lage am Rande des Frankenwaldes. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten sind direkt vor Ort vorhanden. Darüber hinaus verfügt Stadtsteinach über eine Sport- und Kulturhalle sowie eine Volkshochschule.

Dank der verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesstraßen B 289 und B 303 ist die Große Kreisstadt Kulmbach in nur etwa 15 Fahrminuten bequem erreichbar.

Die Region bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zu den beliebten Ausflugszielen zählen das Familienfreibad, die Burgruine Nordeck und das Deutsche Dampflokomotiv-Museum. Zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Frankenwald laden zudem dazu ein, die abwechslungsreiche fränkische Küche zu genießen. Gleichzeitig bieten die umliegenden Wander- und Radwege ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung inmitten der Natur.

Codice oggetto: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Ulteriori informazioni

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: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

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