

Warmensteinach

# Idyll im Fichtelgebirge mit umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten

*Codice oggetto: 26093012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.668 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

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

**Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093012
Superficie netta	ca. 254 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Anno di costruzione	1906
Garage/Posto auto	20 x superficie libera, 5 x Garage

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 360 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>193.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1906</b>

Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

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

Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach

## La proprietà



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK)  
Selbstständiger Immobilienberater  
✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

**Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

## Una prima impressione

Diese einzigartige Immobilie wurde 1906 erbaut und in den Jahren 1970 und 1994 teilsaniert sowie erweitert. Sie befindet sich in absoluter Alleinlage am Fuße des Ochsenkopfes im Herzen des Fichtelgebirges und überzeugt durch ihre großzügige Wohn- und Nutzfläche auf einem beeindruckenden ca. 6.668 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Hauptgebäude kann sowohl für gastronomische Zwecke als auch als reine Wohnimmobilie genutzt werden. Ein entsprechender Umnutzungsantrag wurde von der Gemeinde und dem Landratsamt bereits genehmigt.

Derzeit wird das Hauptgebäude als Gasthaus mit Platz für ca. 50 Personen betrieben. Zusätzlich steht ein gemütlicher Nebenraum für etwa 20 Personen zur Verfügung. Angrenzend befindet sich ein schöner, überdachter Biergarten. Die Wohnfläche des Haupthauses beträgt 193 m<sup>2</sup>, die Gastrofläche 117 m<sup>2</sup>.

Im Jahr 1994 wurde ein Nebengebäude zu einer zusätzlichen Wohneinheit mit 61 m<sup>2</sup> umgebaut. Die Wohnung verfügt über eine eigene Heizung, separate Wasser- und Stromzähler und ist unabhängig vom Haupthaus. Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befinden sich zudem drei Garagen und eine Werkstatt. Eine Vermietung als Ferienwohnung oder eine Dauervermietung wäre möglich, wodurch sich weitere wirtschaftliche Einnahmen ergeben würden.

Zwischen den beiden Wohnhäusern befindet sich zudem eine Scheune mit ca. 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Unter der Scheune liegen zwei Gewölbekeller. In diesem Bereich wäre eine Tierhaltung möglich.

Die Lage im Fichtelgebirge bietet ein besonderes Umfeld. Aufgrund der Alleinlage ist das Grundstück perfekt für Menschen, die Abgeschiedenheit und Natur in bester Lage suchen. Die Anordnung von Haupt- und Nebengebäude, der dazwischenliegenden Scheune und des weitläufigen Grundstücks macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Wohneigentümer, Investoren und Gastronomen.

Die Anbindung an die lokale und überregionale Infrastruktur als gut zu bewerten. Es gibt einen direkten Zugang zu Wanderwegen und den Naturschönheiten der Region. Die neu gebaute Seilbahn Süd des Ochsenkopfes ist ca. 2.500 Meter entfernt. Alle notwendigen Versorgungsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Kilometer erreichbar.

**Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).**

**Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Nutzung als Gewerbe- oder Wohnimmobilie**
- **Wohnungsumbau Nebengebäude 1994 mit 61 m<sup>2</sup>**
- **Anbau Gasthaus 1970**
- **Gasthaus für ca. 50 Personen**
- **Nebenraum für ca. 20 Personen**
- **Großzügiger Biergarten mit Überdachung**
- **5 Garagen und ausreichend Parkmöglichkeiten**

**Wohn- und Nutzflächen**

**Haupthaus:**

**ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche im OG und DG**

**ca. 117 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG (Gastrobereich, kann als Wohnfläche umgenutzt werden)**

**Nebenhaus:**

**Wohnung mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche im DG**

**drei Garagen, Heizraum und eine Werkstatt im EG**

**Scheune:**

**ca. 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf drei Etagen**

**Zwei Gewölbekeller**

**Sanierung der letzten Jahre:**

- **teilweise Fenster im Haupthaus**
- **Garage, Dach, Fassade, Haustür im Nebengebäude**
- **Überdachung Biergarten**

**Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Warmensteinach und liegt im Herzen des Fichtelgebirges.**

**Codice oggetto: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

## **Ulteriori informazioni**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 26093012 - 95485 Warmensteinach**

## **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)**