

Warmensteinach

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage im Fichtelgebirge

Codice oggetto: 26093023



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 643 m²

Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

- **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: 26093023 - 95485 Warmensteinach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093023
Superficie netta	ca. 200 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2035	Consumo finale di energia	129.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

La proprietà



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



Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

La proprietà



Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

La proprietà



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

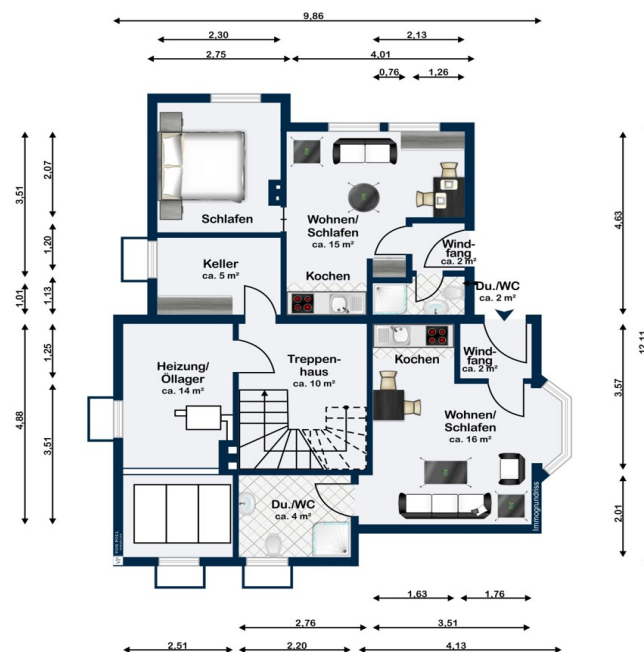
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

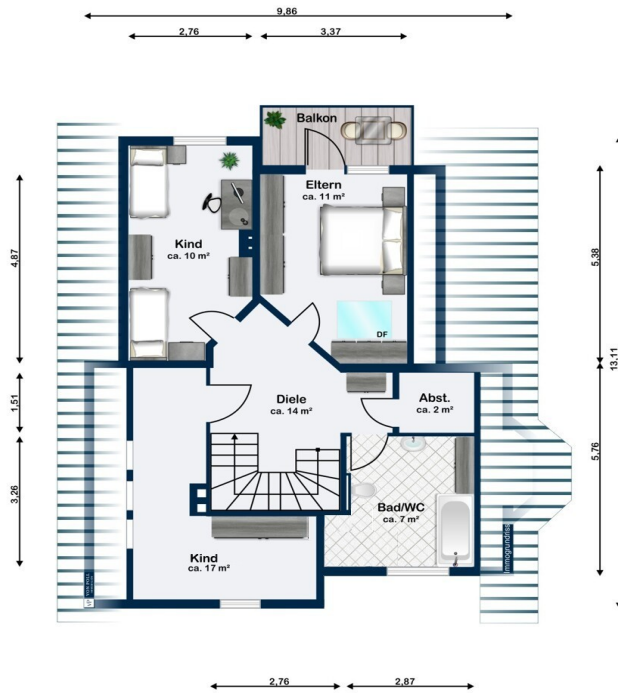
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

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: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Una prima impressione

Dieses gepflegte Architektenhaus aus dem Jahr 1988 steht auf einem ca. 643 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 200 m². Mit seinen acht Zimmern und drei Badezimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Familien als auch für Personen, die separate Arbeits- oder Wohnbereiche benötigen.

Die hochwertige Bauweise und Innenausstattung unterstreichen den nachhaltigen Wohnkomfort dieses Einfamilienhauses. Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Dachgeschoss und umfasst ca. 150 m² Wohnfläche. Großzügige Raumdimensionen und flexible Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen eine individuelle Ausstattungsplanung.

Besonderes Potenzial birgt das Untergeschoss mit einer eigenen Büroeinheit und einer Einliegerwohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 50 m². Dieser Bereich kann entweder als separate Wohneinheit oder als zwei kleine Wohneinheiten genutzt werden. Dadurch sind maßgeschneiderte Lösungen für das Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder die Vermietung möglich.

Die Immobilie wurde 2004 teilweise renoviert. Dabei erfolgte insbesondere eine Erweiterung des Wintergartens mit Terrassenzugang. Im Jahr 2019 wurde zusätzlich die Ölheizung modernisiert, sodass die zentrale Heizungsanlage nach aktuellen Standards betrieben wird. Für Fahrzeuge stehen verschiedene Optionen bereit: Ein Stellplatz ist bereits vorhanden und auf Wunsch ist die Errichtung einer Garage oder eines Carports möglich. Diese Flexibilität erleichtert die individuelle Nutzung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die besondere Grundrissgestaltung rundet das Gesamtpaket dieses Einfamilienhauses ab. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, erneuerter Heizungsanlage und großer Wohnfläche sowie die Möglichkeit, das Untergeschoss als separate Wohn- oder Arbeitsbereiche zu nutzen, eröffnet zukünftigen Eigentümern zahlreiche Perspektiven.

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. Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Dettagli dei servizi

- Architektenhaus
- Stellplatz vorhanden
- Teilrenovierung 2004
- Erneuerung der Heizung 2019
- Büroeinheit und Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Holzinntüren - Glasfüllung mit Waldsassener Antikglas

Codice oggetto: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Tutto sulla posizione

Das Haus liegt am Ortsrand von Warmensteinach und bietet eine herrliche Aussicht auf das Steinachtal.

Warmensteinach ist eine Gemeinde mit ca. 2.200 Einwohnern im Fichtelgebirge und gehört zum Landkreis Bayreuth. Der Luftkurort befindet sich im Herzen des Fichtelgebirges am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes. Vor Ort finden sich Ärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf. Zudem stehen ein Kindergarten, eine Grundschule und ein vielfältiges Vereinsleben zur Verfügung. Die Entfernung nach Bayreuth sowie zur Anschlussstelle der BAB 9 beträgt ca. 20 km

Codice oggetto: 26093023 - 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: 26093023 - 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