

Münchberg

Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung & Traumgarten

Codice oggetto: 26468011



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.078 m²

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

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

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26468011
Superficie netta	ca. 280 m ²
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 365 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

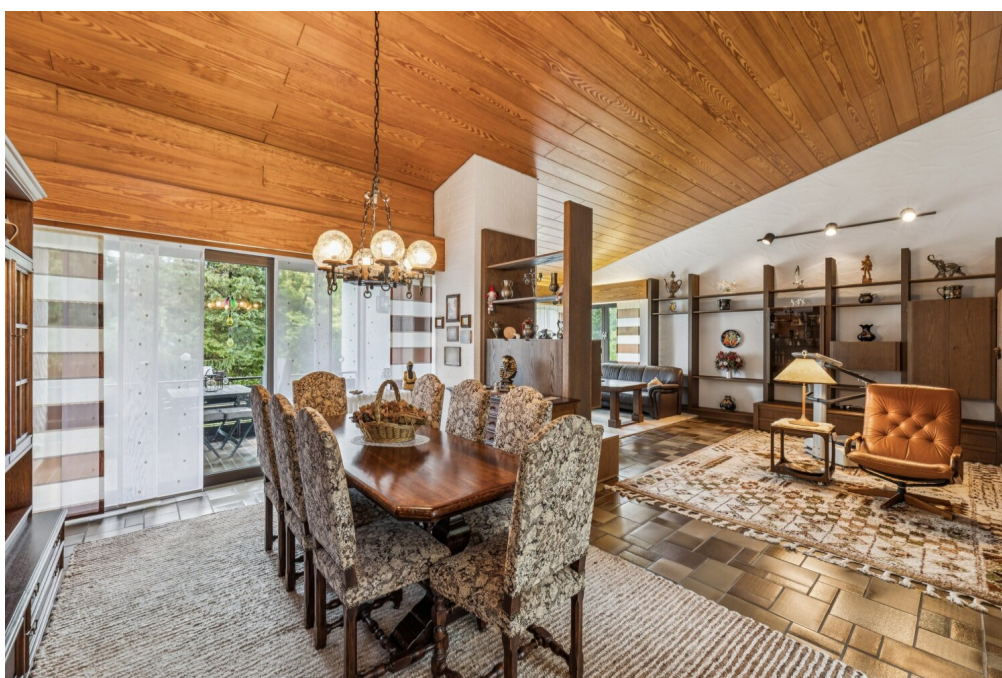
Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	258.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà



Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

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: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà



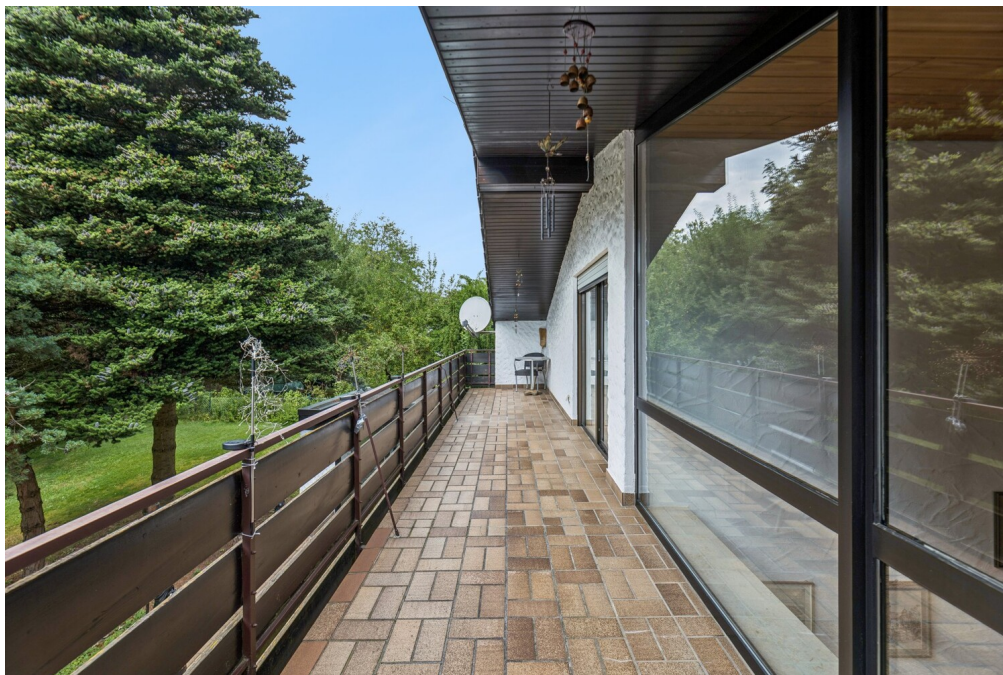
Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà



Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà





VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà



Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà



Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

La proprietà



Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

Una prima impressione

Dieses beeindruckende Architektenhaus mit ca. 280 m² überzeugt durch seine außergewöhnliche Bauweise, eine großzügige Raumgestaltung und ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Auf mehreren Ebenen erwartet Sie ein einzigartiges Wohnkonzept mit viel Platz für die ganze Familie sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem offenen Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die Galerie verleiht dem Wohnbereich ein besonderes Raumgefühl und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit vier Zimmern, die sich ideal als Büro, Praxis, Gästebereich oder zur Vermietung eignet. Damit bietet das Haus maximale Flexibilität – perfekt für Familien, Selbstständige oder Mehrgenerationenwohnen.

Der parkähnliche Garten mit über 2.078 m² lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten.

Die Nähe zum Klinikum Münchberg macht den Standort zusätzlich besonders interessant – sowohl für Familien als auch für Berufstätige.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie den besonderen Charme dieser Immobilie persönlich.

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

Dettagli dei servizi

- * Außergewöhnliches Architektenhaus
- * Separate Einliegerwohnung oder Büro
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich
- * Offene Galerie
- * Lichtdurchflutete Räume
- * Große Fensterflächen
- * Traumhafter, weitläufiger Garten
- * Doppelgarage
- * Großzügige Raumaufteilung
- * Viel Platz für Familie, Homeoffice oder Hobby
- * Attraktive Wohnlage in der Nähe des Klinikums Münchberg
- * Im ausgebauten Dachgeschoss befinden zusätzlich ca. 60 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Zimmer und Galerie

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Münchberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und das Klinikum sind in kurzer Zeit erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Natur bieten eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und praktischer Infrastruktur.

Codice oggetto: 26468011 - 95213 Münchberg

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26468011 - 95213 Münchberg

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