

Kirchenlamitz

# Raum für Visionen! Wohn-und Geschäftshaus mit großem Gartengrundstück

Número da propriedade: 25093065



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 505 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 18 • ÁREA DO TERRENO: 2.100 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093065
Área	ca. 505 m²
Forma do telhado	Telhado de quatro abas
Quartos	18
Casas de banho	4
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	695.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 32 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	111.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.10.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993



Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel





Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847





Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel





Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel





Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel





Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel



Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

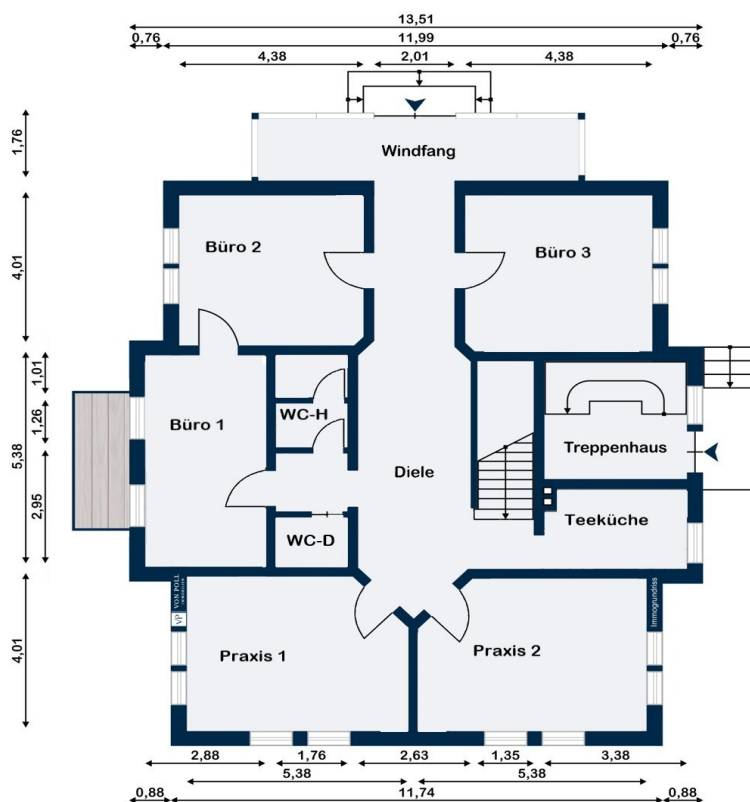
0921 - 73 01 847

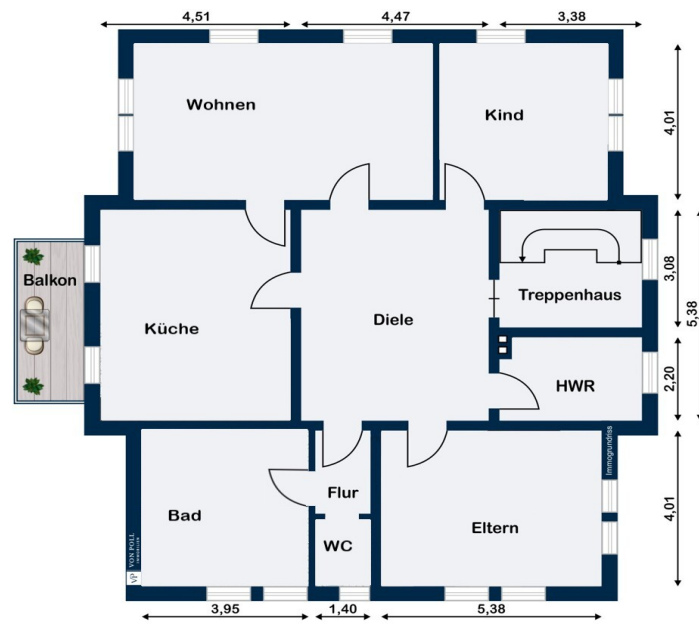
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com



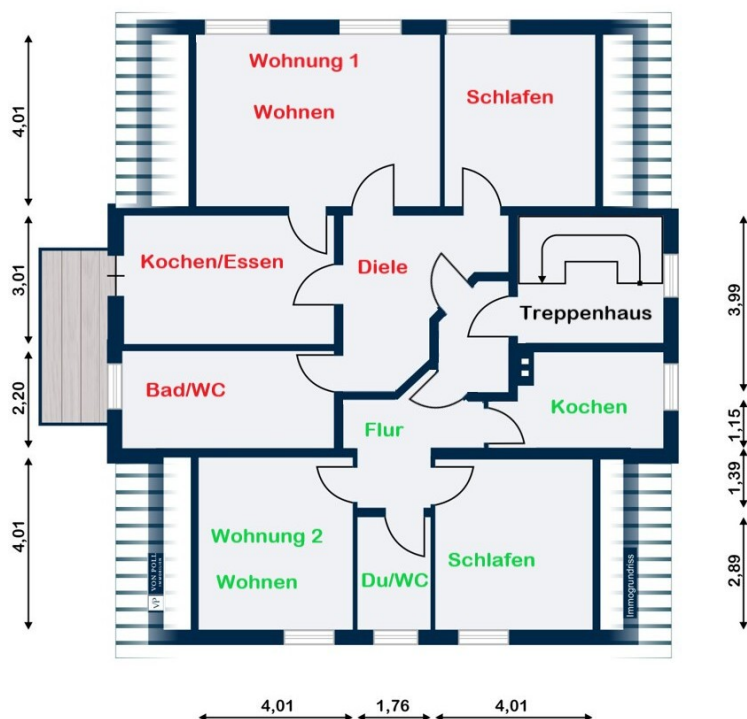
Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz**

## Uma primeira impressão

Dieses 1994 erbaute, großzügige Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich auf einem ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine eindrucksvolle Wohnfläche von etwa 505 m<sup>2</sup>. Es überzeugt durch die harmonische Verbindung von Wohnen und Arbeiten und eignet sich ideal für Käufer, die nach vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Die gesamte Immobilie verteilt sich auf fünf Wohneinheiten mit insgesamt 18 Zimmern und bietet somit ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte, gemeinschaftliches Leben oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die Ausstattung ist zeitgemäß und gepflegt. Sie umfasst eine Zentralheizung und eine komfortable Fußbodenheizung. Letztere wird im Zuge einer aktuellen Sanierungsmaßnahme im Untergeschoss sogar erneuert. Nach einem Wasserschaden wurde das Untergeschoss ohne Estrich vorbereitet. Ein neuer Fußboden inklusive moderner Fußbodenheizung wird zeitnah eingebaut, die Kosten hierfür übernimmt der Eigentümer. Somit haben Sie die Möglichkeit, Bodenbeläge und Anschlüsse ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und dem Raum eine persönliche Note zu verleihen.

Das Kellergeschoss wurde bereits als vollwertige Wohnfläche ausgebaut und bietet flexiblen Gestaltungsfreiraum – sei es für Wohnzwecke, Home-Office-Bereiche oder als erweiterte Gewerbefläche. Der aktuelle Gewerbebereich ist vermietet. Die Wohnungen Dachgeschoss sind derzeit nicht vermietet und stehen kurzfristig zur Verfügung. Die Eigentümerwohnung im Obergeschoss wird frei nach Absprache. Somit haben Sie hier die Möglichkeit, sowohl die Eigennutzung zu realisieren als auch verschiedene Bereiche individuell oder als Einheit zu vermieten.

Das großzügige Grundstück beeindruckt mit seinen Grünflächen und bietet Potenzial für eine weitere Bebauung, beispielsweise mit zusätzlichen Wohneinheiten, einem Anbau oder Nebengebäuden. Drei Garagen mit einer Werkstatt und einem separaten Geräteraum bieten ausreichend Platz für Pkw, Fahrräder sowie Hobby- und Gartengeräte. Im Außenbereich stehen zudem zahlreiche Parkmöglichkeiten für Besucher oder Mitarbeiter bereit.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen vielfältige Perspektiven und ausreichend Entwicklungsspielraum – sei es für Ihre private, berufliche oder unternehmerische Zukunft. Die individuelle Gestaltungsfreiheit, die solide Ausstattung und das großzügige Grundstück machen dieses Objekt zu einem besonderen Angebot für kaufinteressierte Personen mit Visionen.

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).



Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Detalhes do equipamento

- drei Garagen mit Werkstatt und Geräteraum
- viele Parkmöglichkeiten im Außenbereich
- großes Gartengrundstück, weitere Bebauung möglich
- Kellergeschoss für Wohnfläche geeignet
- Wohnungen im DG nicht vermietet
- Eigentümerwohnung im OG frei nach Absprache
- Gewerbefläche vermietet
- Wallbox

Aufteilung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 139 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Wohnung - ca. 139 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Wohnung 1 - ca. 74 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 - ca. 49m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

Wohn-oder Gewerbefläche - ca. 104 m<sup>2</sup>

Nutzfläche - ca. 32 m<sup>2</sup>



Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Tudo sobre a localização

Kirchenlamitz ist eine Stadt mit ca. 3.200 Einwohnern im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge. Die Immobilie liegt am Ortsrand in ruhiger und unverbauter Lage. Alle Geschäfte, Ärzte und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Das Fichtelgebirge bietet eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten. Die Therme Siebenquell in Bad Weißenstadt und das Theater in Selb sind bequem und in kurzer Zeit zu erreichen.

Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25093065 - 95158 Kirchenlamitz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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