

Hollfeld

## Wohn- und Geschäftshaus in Hollfeld

*Número da propriedade: 25093048*



**PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 360 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld**

- **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: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |                                                                           |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25093048               | Preço de compra             | 349.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 360 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 12                     |                             |                                                                           |
| Quartos               | 3                      |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1                      | Área útil                   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ano de construção     | 1874                   | Móveis                      | Terraço                                                                   |

Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 19.02.2035 | Procura final de energia                                 | 340.40 kWh/m²a           |
|                                   |            | Classificação energética                                 | H                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1874                     |

Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



### 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](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

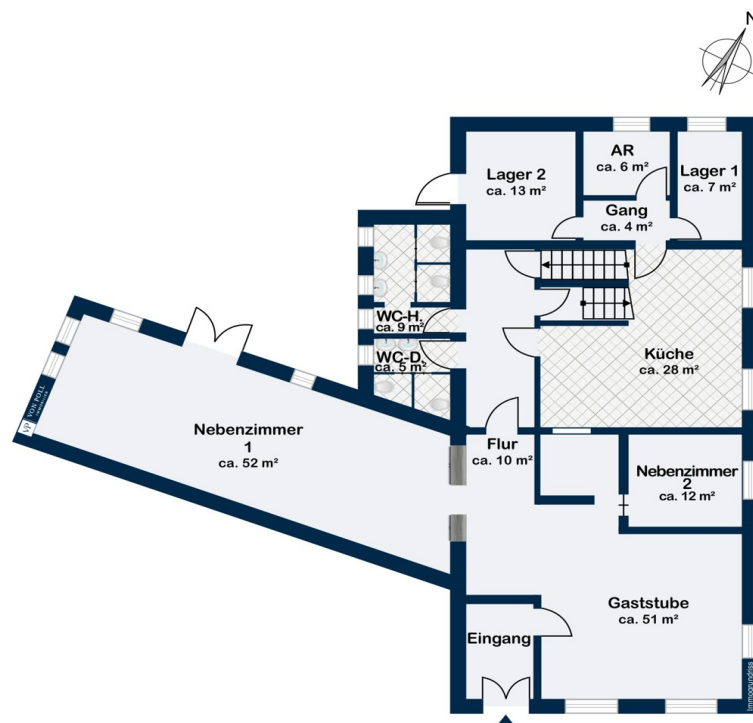
## O imóvel



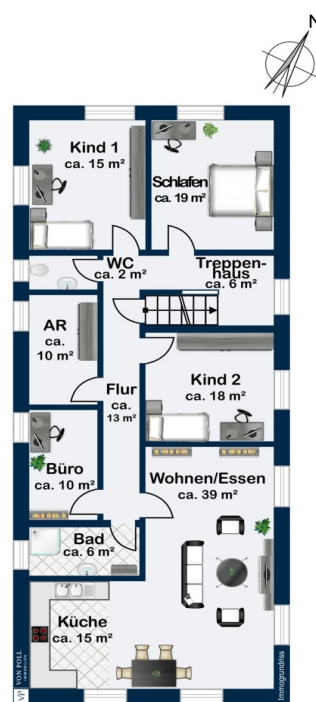
**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbstständiger Immobilienberater  
✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 848

Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld

## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## Uma primeira impressão

Inmitten der idyllischen Stadt Hollfeld im Landkreis Bayreuth befindet sich dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus, das im Jahr 1847 errichtet und im Jahr 2003 teilsaniert wurde. Auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, vereint es stilvolles Wohnen mit attraktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die Leben und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich der etwa 200 m<sup>2</sup> große Gewerbebereich, der als Restaurant genutzt werden kann. Mit einer großzügigen Gaststube, zwei Nebenzimmern, einer professionellen Gastro-Küche, mehreren Lagerräumen sowie getrennten WC-Anlagen für Damen und Herren ist dieser Bereich vielfältig nutzbar – ob weiterhin gastronomisch oder für ein anderes Gewerbe. Die Terrasse, die sowohl vom Lagerraum als auch aus einem Nebenzimmer zugänglich ist, bietet zusätzlichen Raum im Freien – ideal für Gäste, Kunden oder entspannte Pausen.

Die ca. 160 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss begeistert mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und einem durchdachten Grundriss. Hervorzuheben ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch den Einsatz von viel Holz und freiliegenden Fachwerkbalken eine besondere Gemütlichkeit ausstrahlt. Die Holzelemente durchziehen die gesamte Wohnung und verleihen ihr dadurch ein behagliches Ambiente.

Neben dem gemütlichen Wohnbereich umfasst die Etage eine voll ausgestattete Küche mit Einbaugeräten, ein ruhiges Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein separates Büro sowie zwei Kinderzimmer. Die Räume lassen sich dabei auch ganz flexibel nach individuellen Bedürfnissen nutzen, beispielsweise als Gästezimmer, Ankleidezimmer oder Hobbyraum. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Ein großer Dachboden eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Lagerfläche oder zur perspektivischen Ausgestaltung. Im Kellergeschoss stehen neben dem Heizungs- und Tankraum auch ein Vorratsraum und zwei weitere Kellerräume zur Verfügung. Die Immobilie bietet insgesamt ca. 440 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Ob als großzügiges Zuhause mit Wohlfühlfaktor, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung – diese Immobilie überzeugt durch ihre besondere Ausstrahlung, flexible Nutzungsmöglichkeiten und den unverwechselbaren Charme historischer Bausubstanz.

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## **Detalhes do equipamento**

### **Aufteilung der Immobilie:**

#### **Erdgeschoss/Restaurant:**

- \* großzügige Gaststube
- \* zwei Nebenräume
- \* Gastro-Küche
- \* mehrere Lagerräume
- \* Gäste-WC für Herren und Damen

#### **Obergeschoss/Wohnbereich:**

- \* Wohn-/Esszimmer
- \* Küche mit Einbaugeräten
- \* Schlafzimmer
- \* Arbeitszimmer
- \* Büro
- \* zwei Kinderzimmer
- \* Badezimmer mit Dusche
- \* Gäste-WC

#### **Dachgeschoss**

- \* nicht ausgebaut

#### **Ausstattung:**

- \* eigener Hof/Garten
- \* Terrasse
- \* Öl-Zentralheizung

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## **Tudo sobre a localização**

Die Stadt Hollfeld mit über 5.000 Einwohnern liegt im Regierungsbezirk Oberfranken. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Versorgung mit Allgemeinarzt, Zahnarzt, Kindergarten, Fitnesscenter, Sport-/Gesundheitszentrum, Grund- und Staatliche Gesamtschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B22 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Bamberg über die B22 und Autobahn A70 in ca. 35 Minuten zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie das Schloss Freienfels oder das Kletterparadies Fränkische Schweiz und die Historische Altstadt Hollfeld. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Umkreis von Hollfeld dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typisch fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

**Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## Outras informações

### 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.

**Número da propriedade: 25093048 - 96142 Hollfeld**

## 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)**