Kulmbach

Wo Wohnen auf Natur trifft – exklusives Anwesen mit großem Garten und viel Privatsphäre

Número da propriedade: 6093073



PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 3035 m²

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

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

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

Numa vista geral

Número da propriedade	260930[illegible]
Área	ca. 182 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	2 x Garage[illegible]

Preço de co[illegible]ra	490.000 EUR
Nature[illegible]	Casa unifamiliar / Moradia
C[illegible]issão para [illegible]endatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Tip[illegible]e construção	Sólido
Área u[illegible]	ca. 70 m²
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

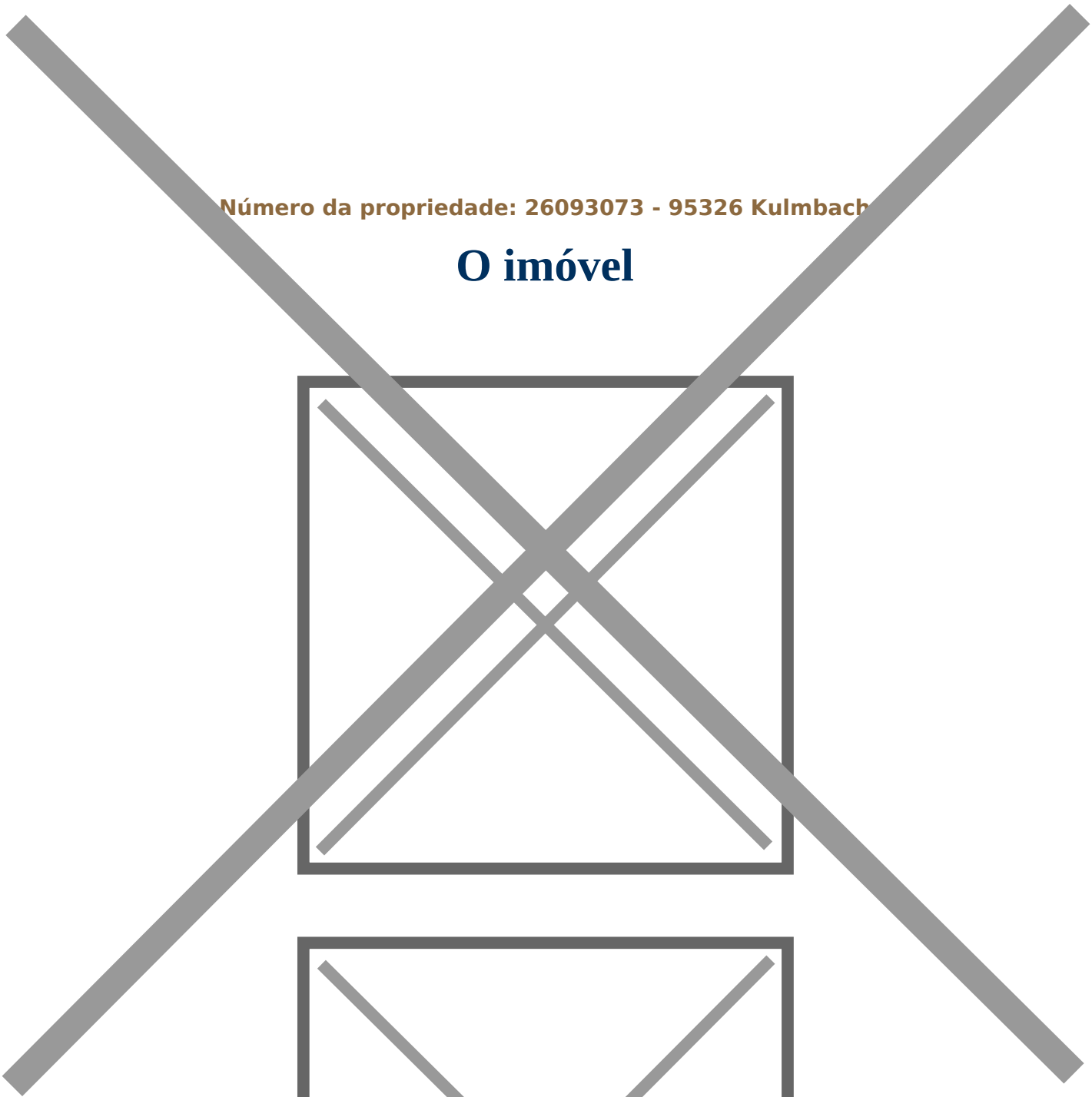
Dados energéticos

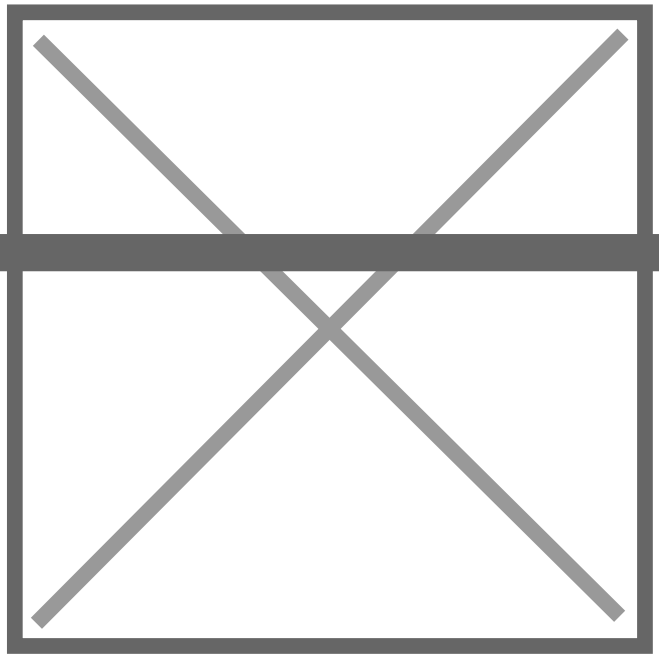
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	18.08.2036
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energéti	Consumo energético final
Proc final de en a	226.8 kWh/m²a
assificação energética	G
o de construção cordo com o cer ado energ o	1972

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

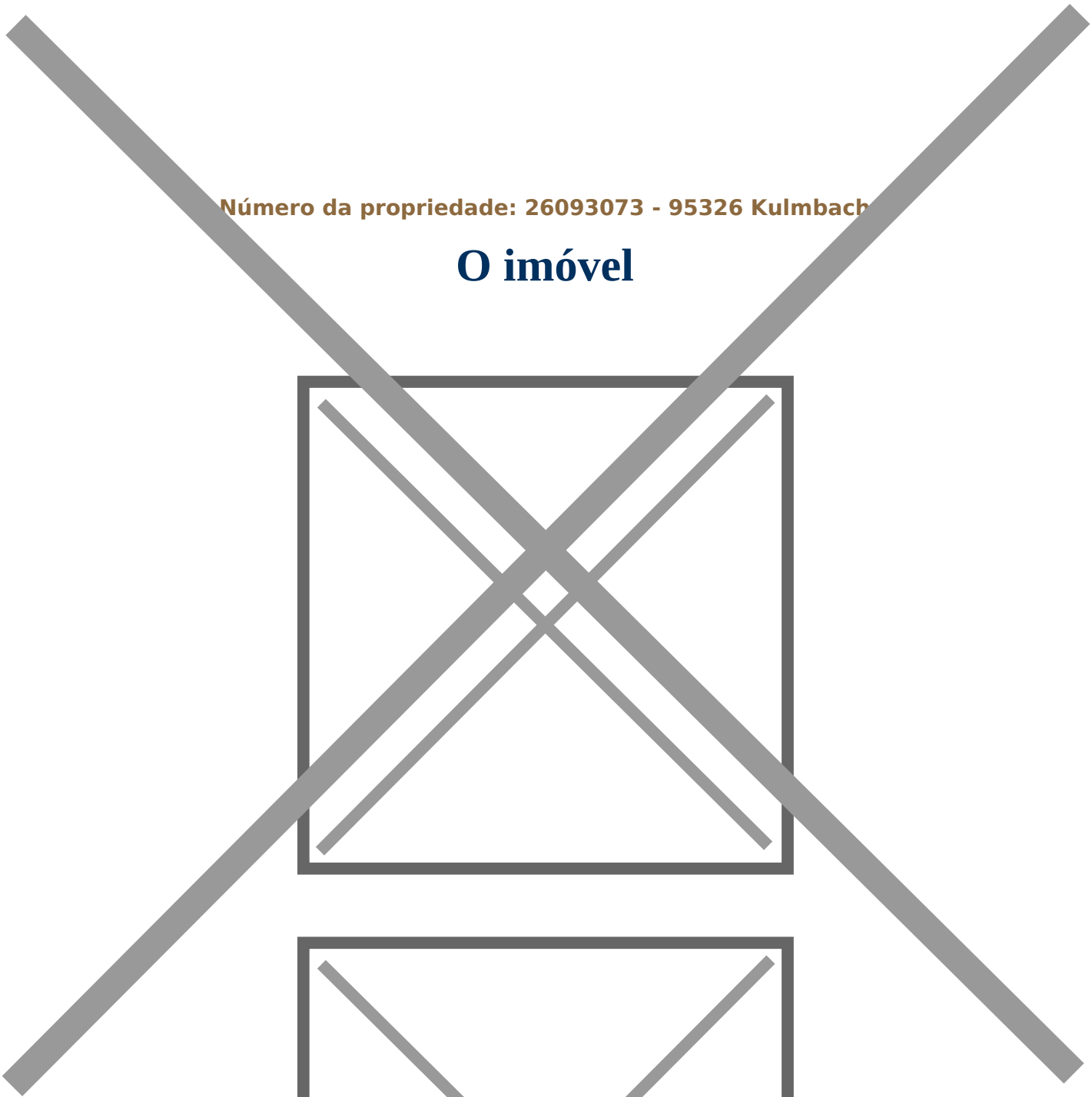
O imóvel

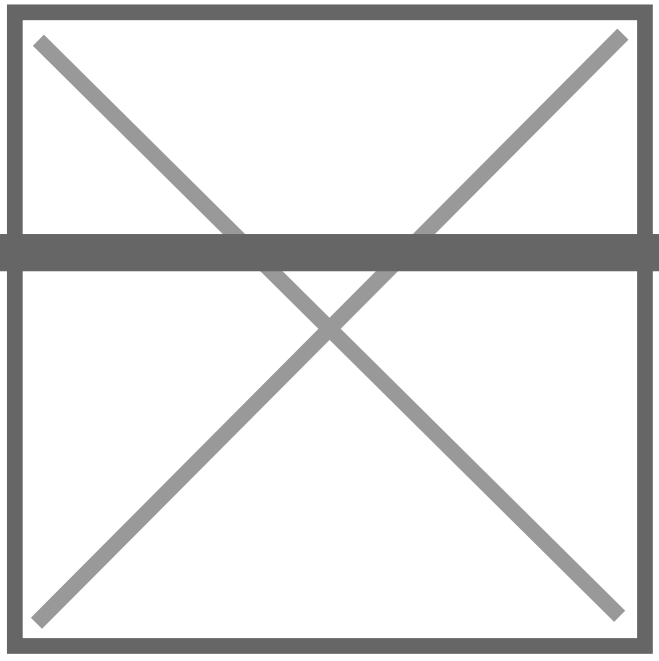




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

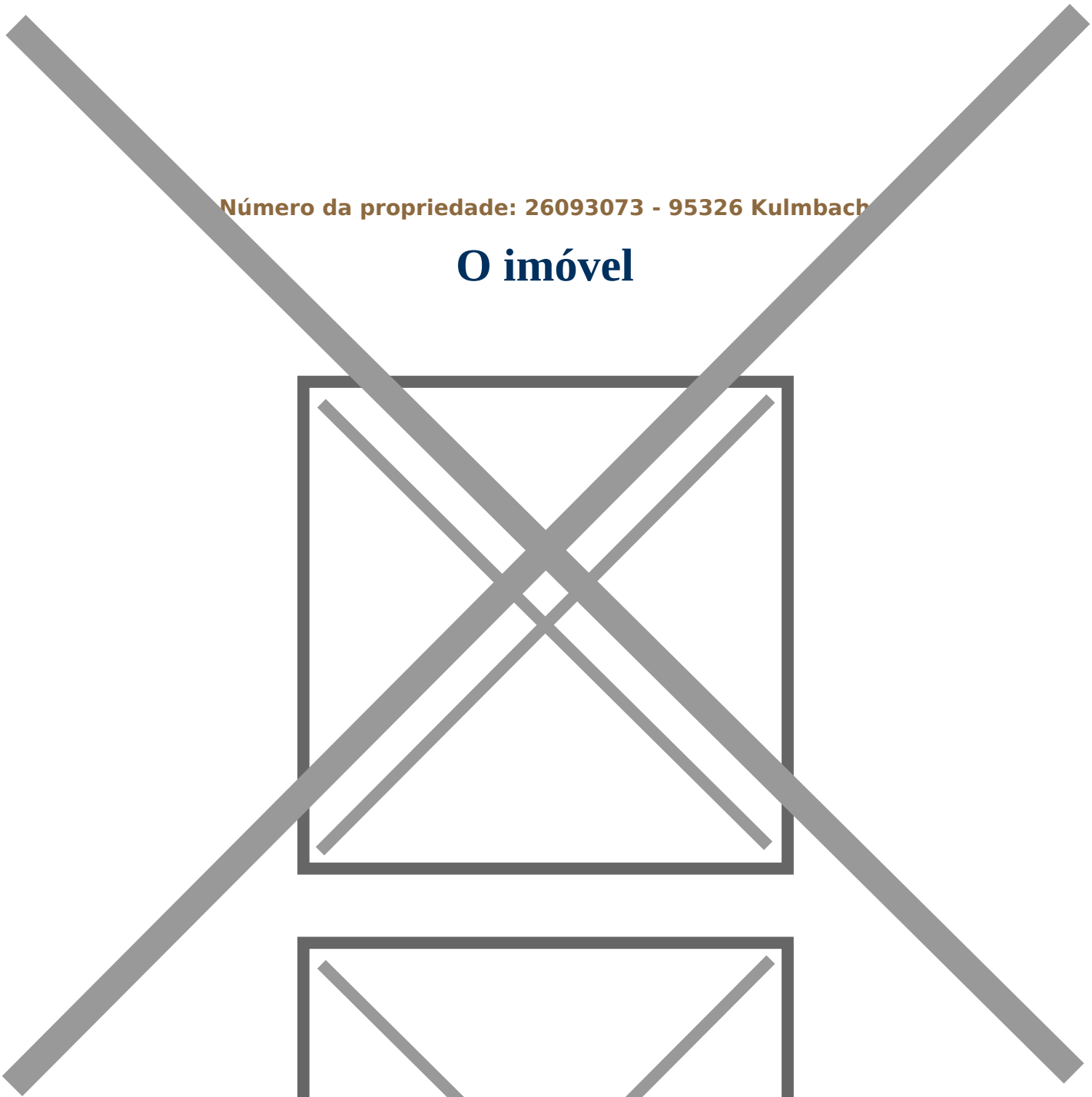
O imóvel

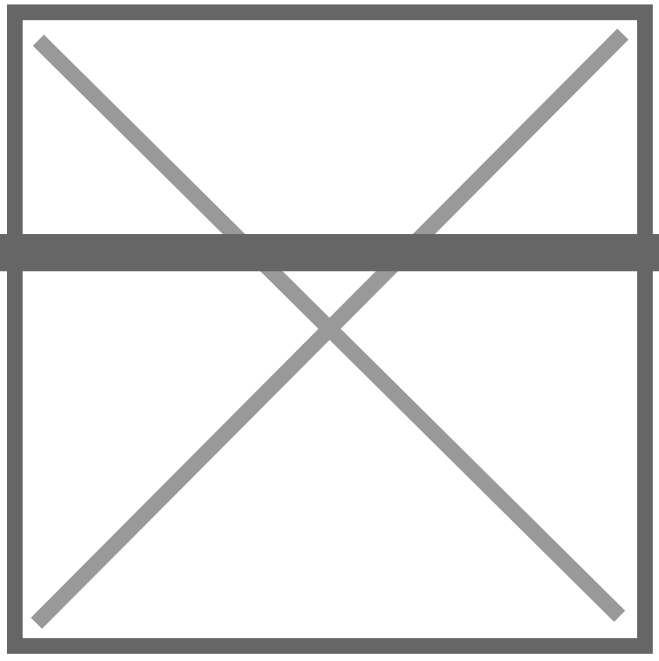




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

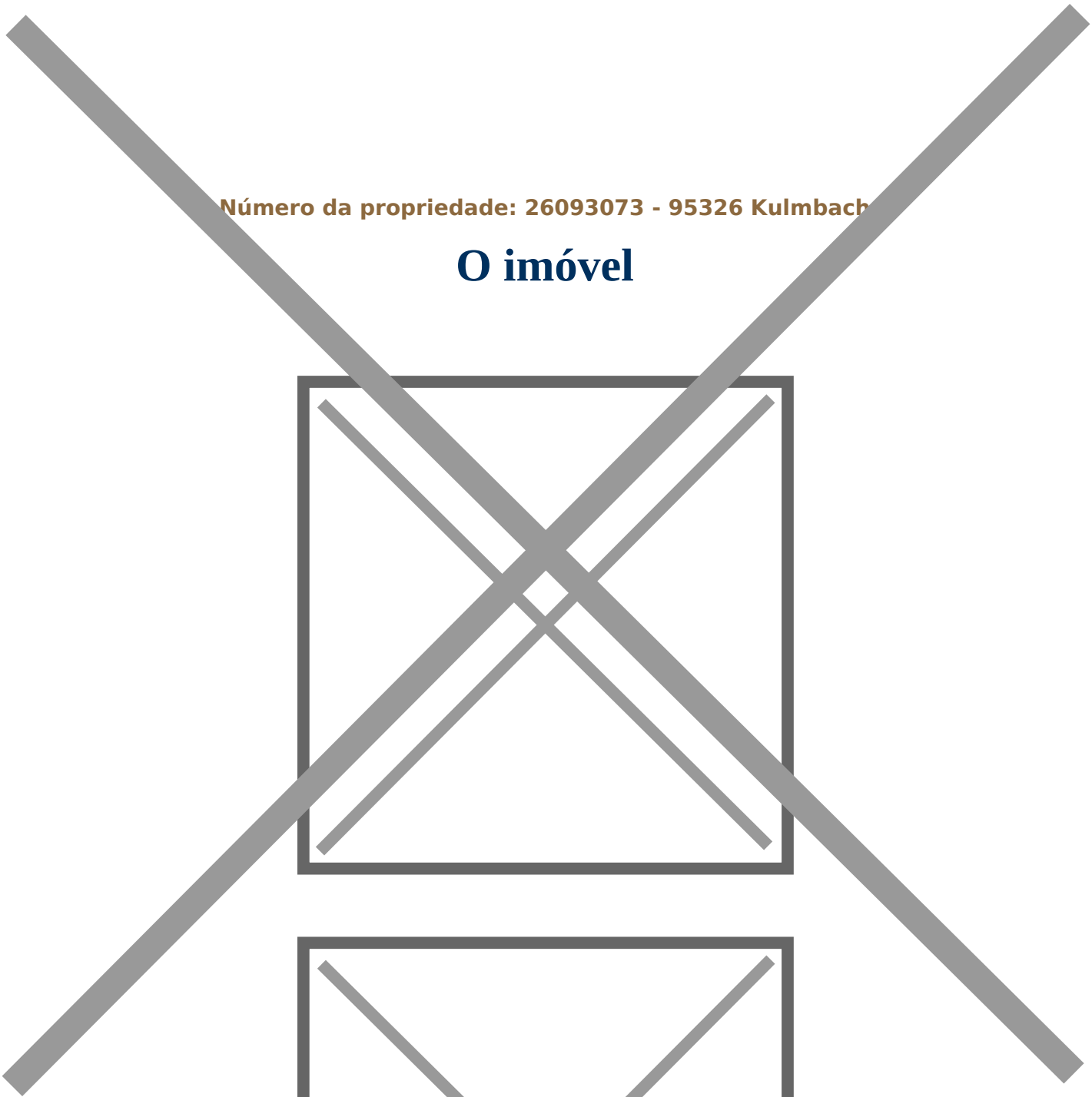
O imóvel

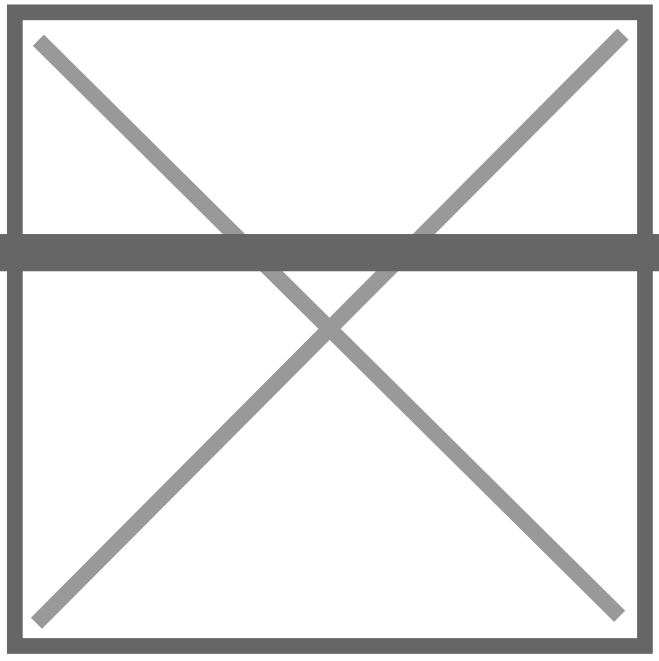




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

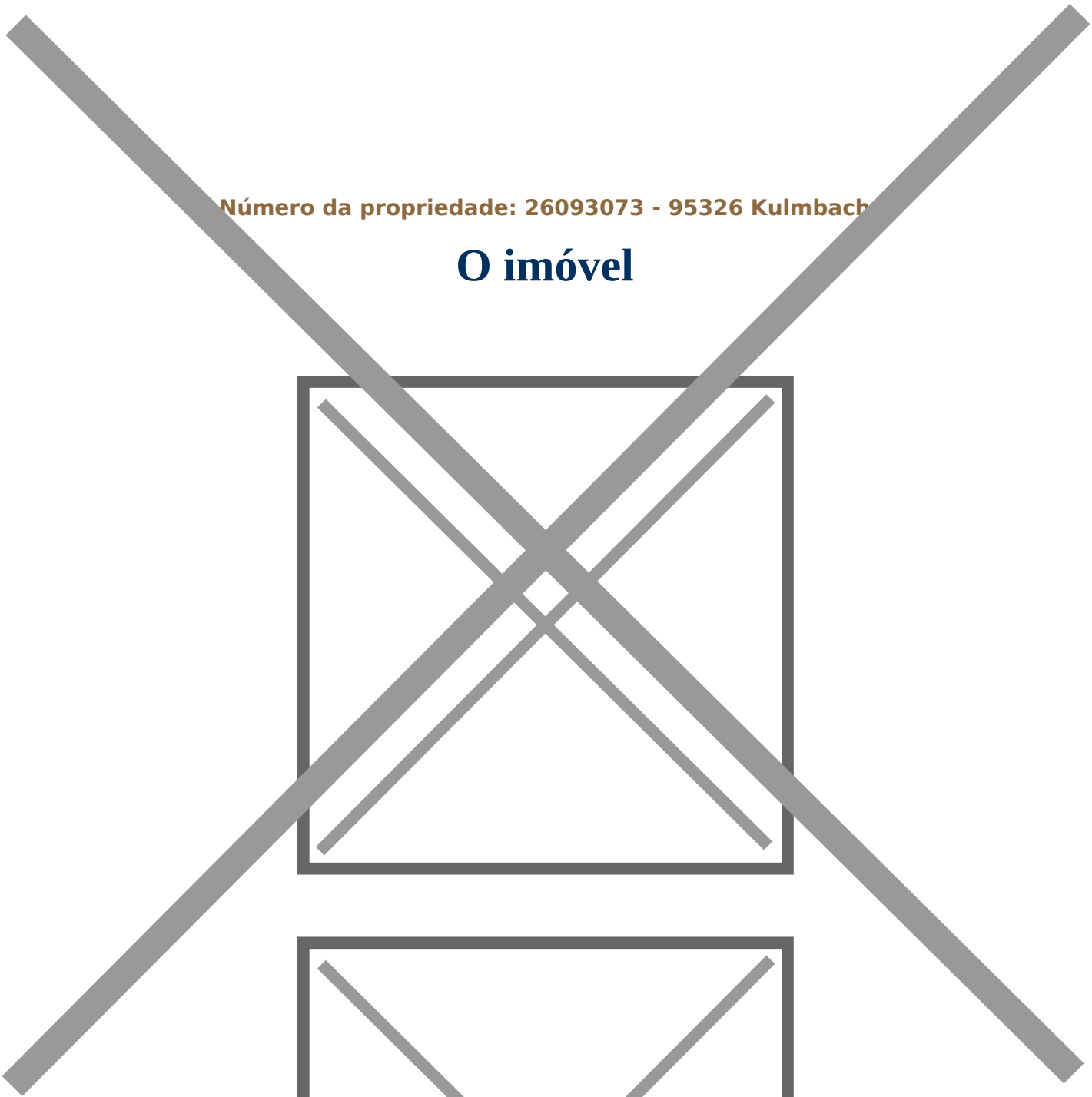
O imóvel

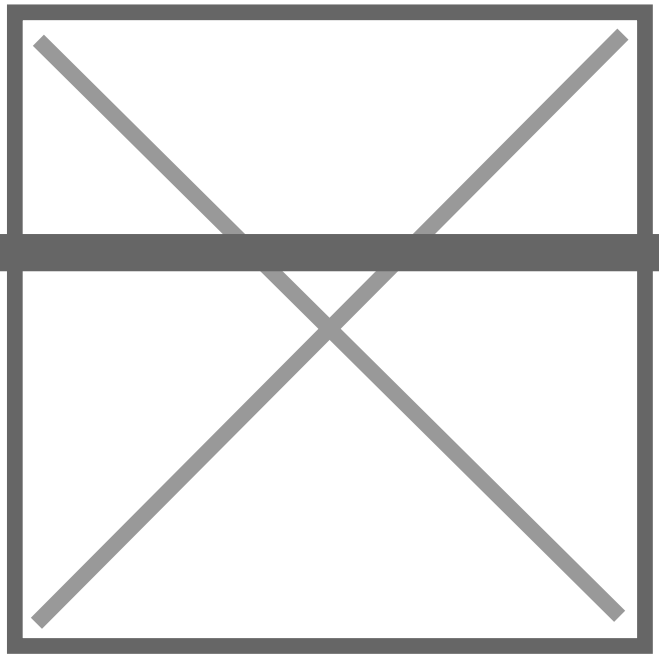




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

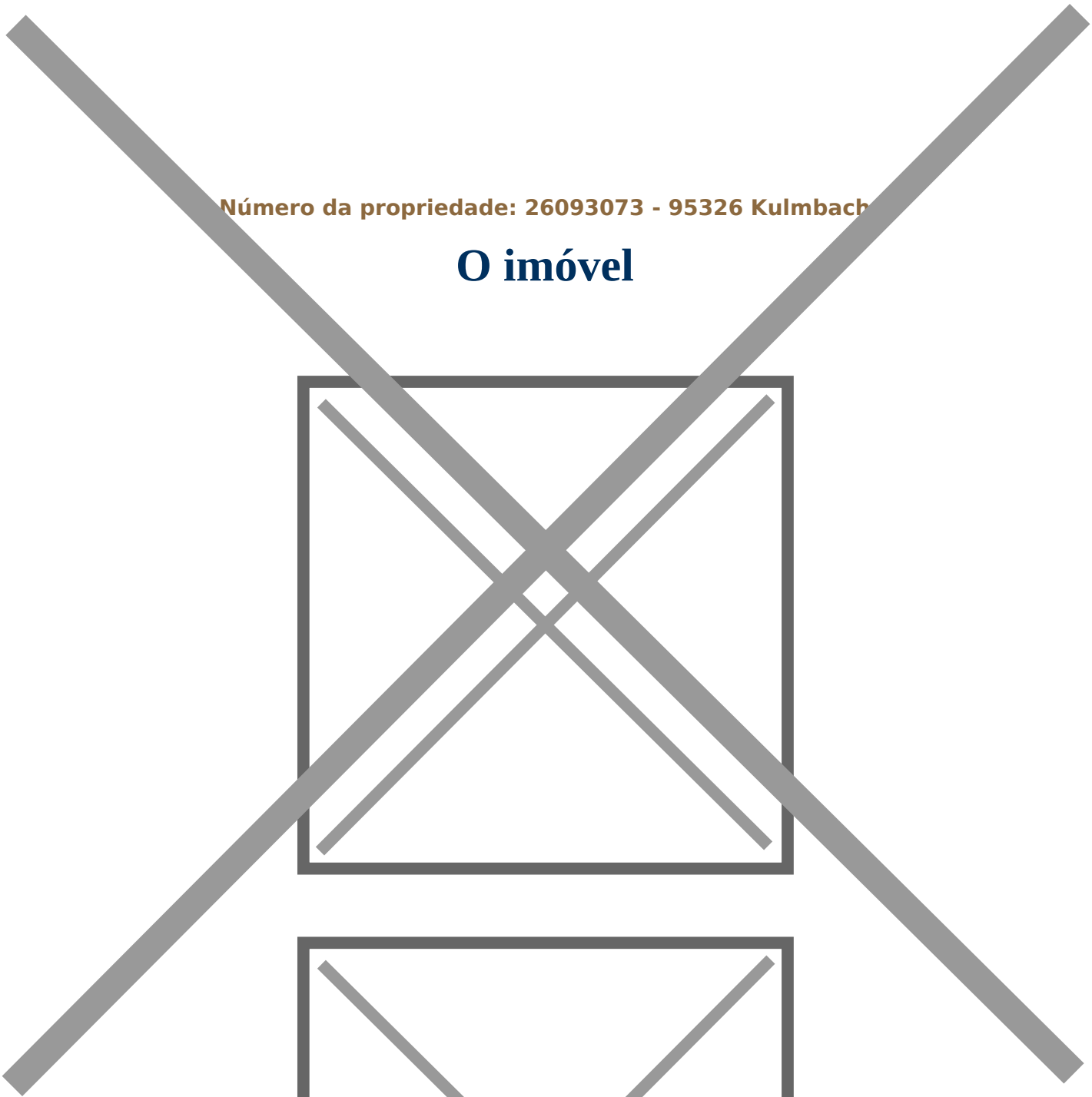
O imóvel

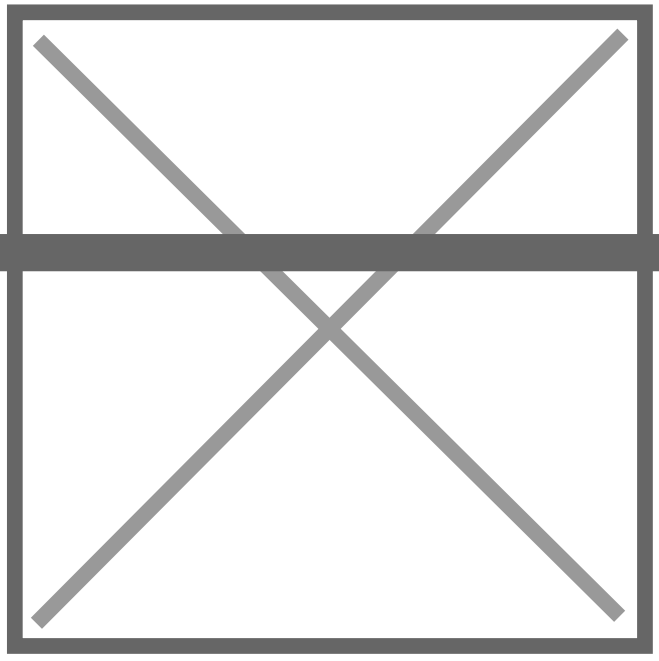




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

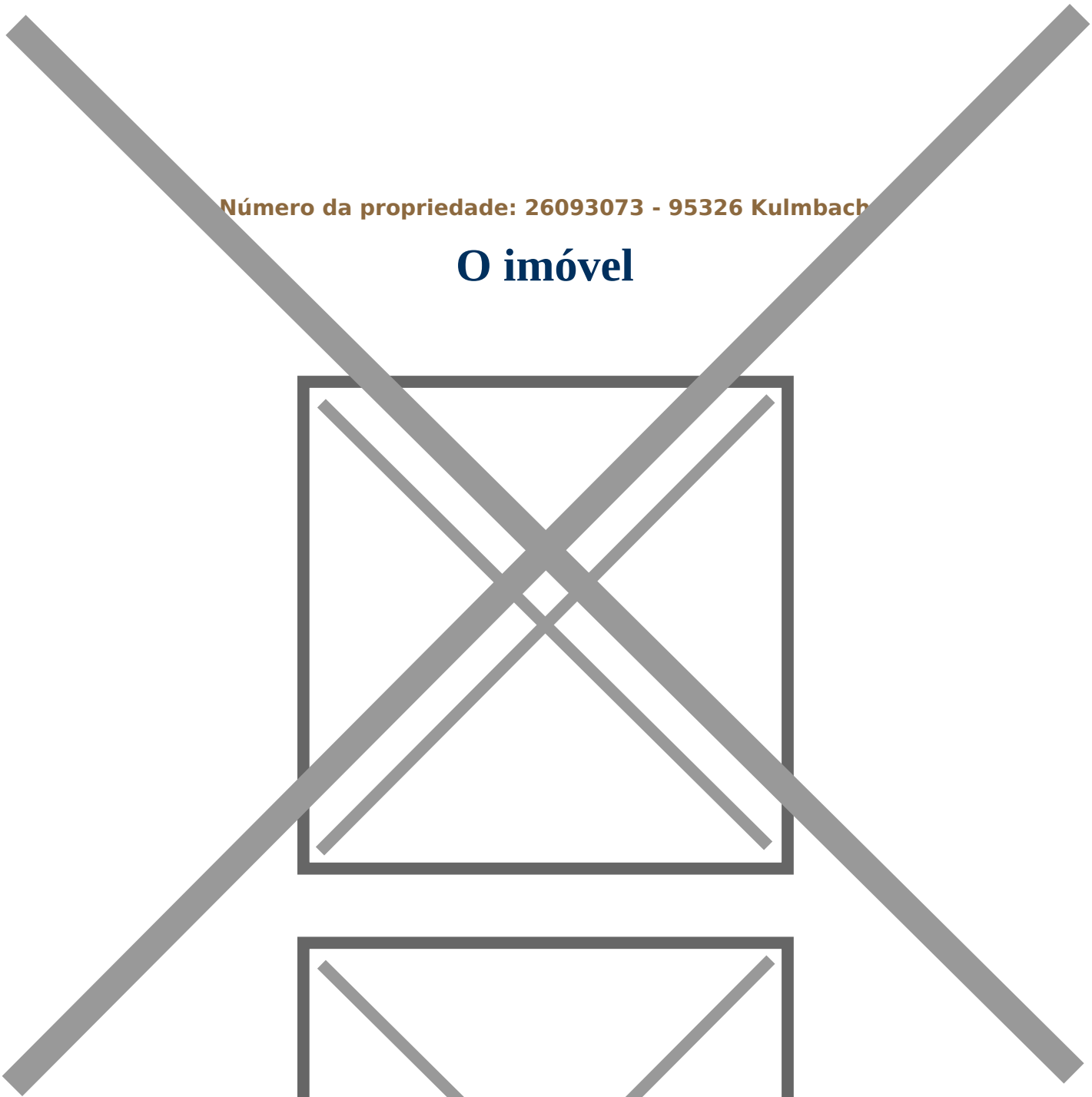
O imóvel

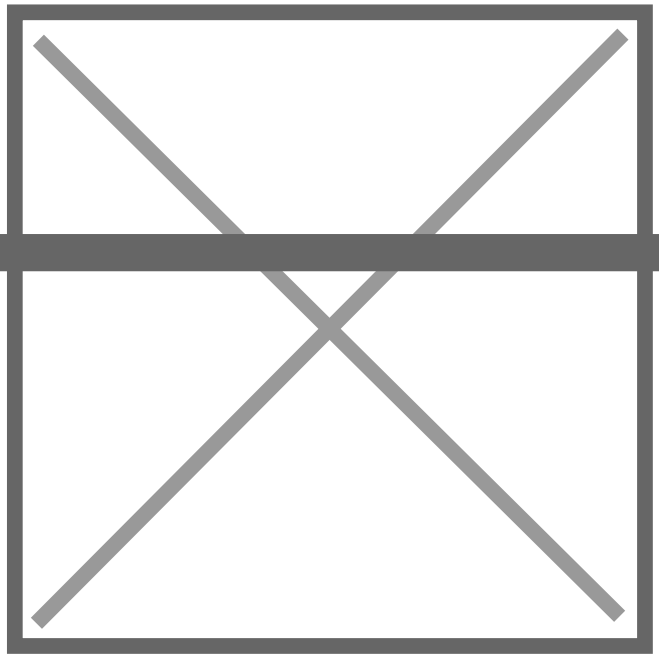




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

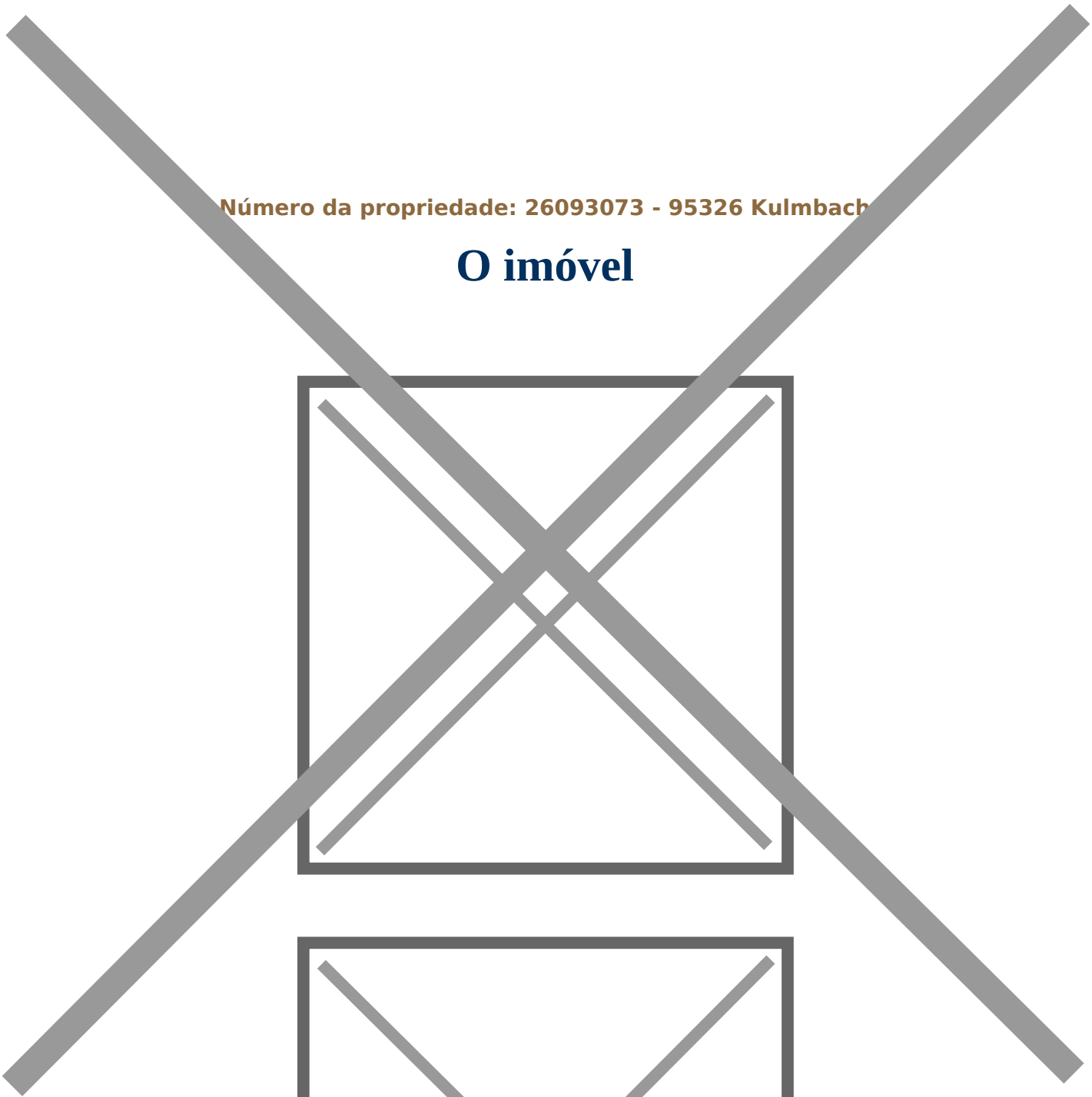
O imóvel

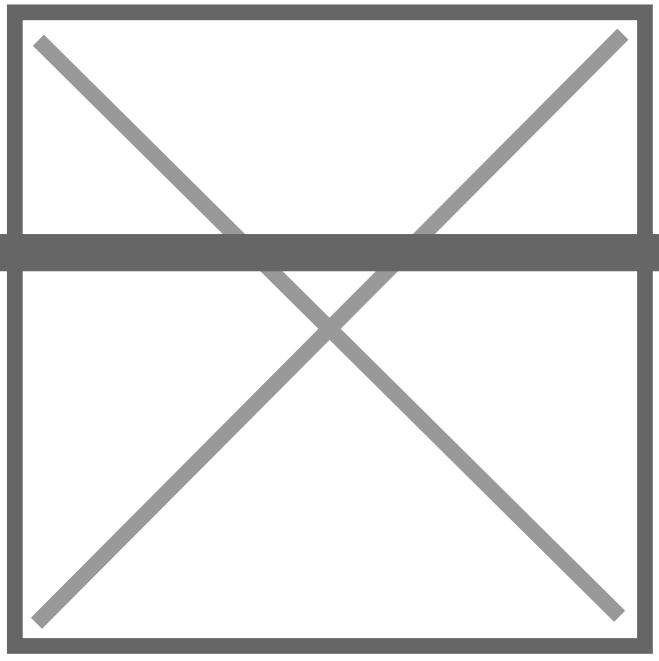




Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

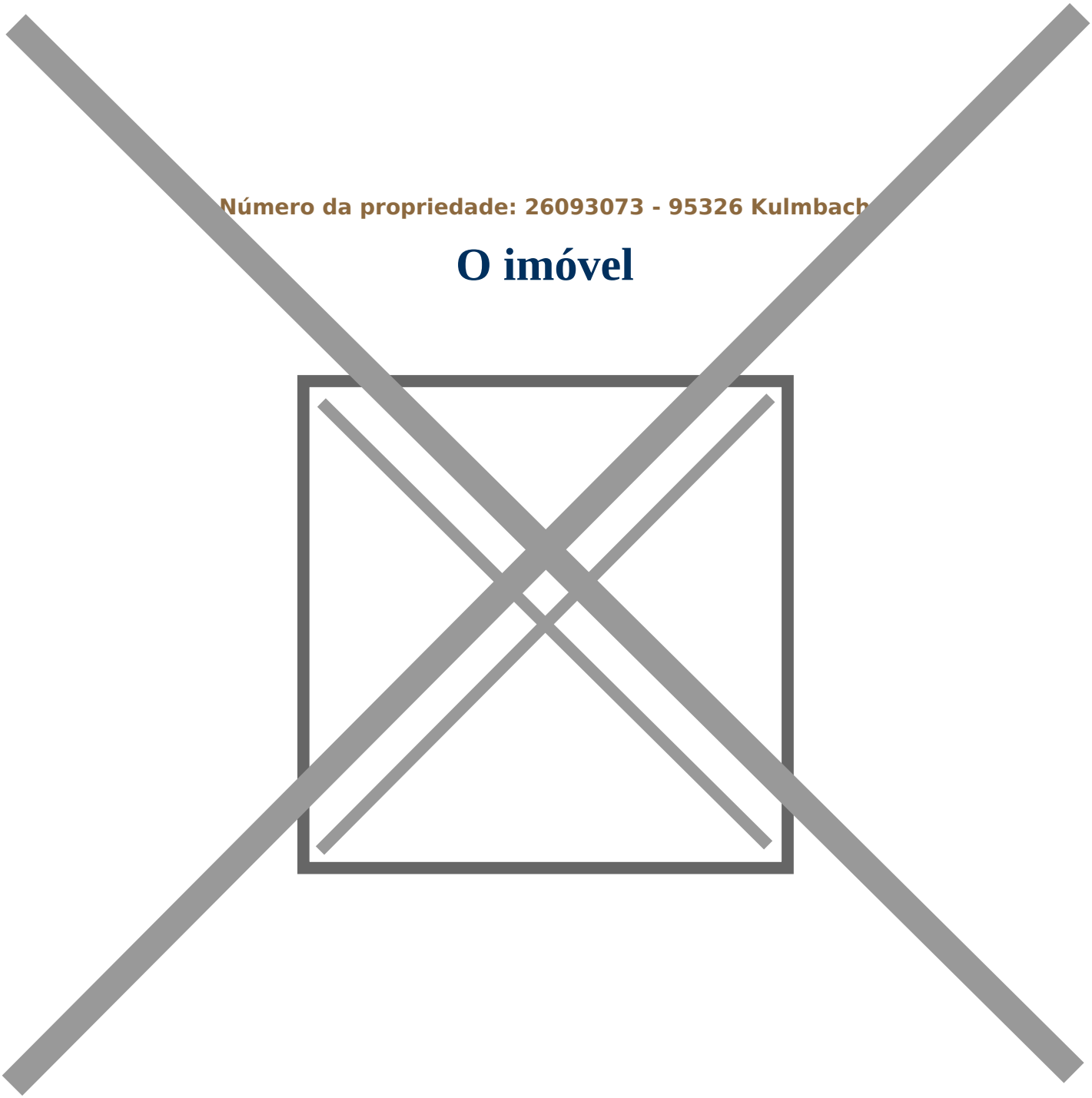
O imóvel





Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

O imóvel



Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

Uma primeira impressão

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen.

Manche Immobilien bieten Wohnraum. Andere vermitteln Lebensqualität, Privatsphäre und die Freiheit, individuelle Vorstellungen zu verwirklichen. Dieses Anwesen in Kulmbach vereint all das auf eindrucksvolle Weise.

Auf einem beeindruckenden Gesamtgrundstück von rund 3.035 m² davon ca. 2.090 m² Gartenfläche und weitere ca. 945 m² eigener Nadelwald erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Ruhe, Natur und persönlichem Freiraum.

Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 182 m² Wohnfläche und rund 70 m² zusätzliche Nutzfläche. Die durchdachte Raumstruktur bildet eine ideale Grundlage für ein komfortables Zuhause mit individuellem Charakter und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein prägendes Element der Immobilie ist der umlaufende Balkon, der das Haus harmonisch mit dem Außenbereich verbindet. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, beim entspannten Ausklang eines Sommertages oder beim Blick über das eigene Grundstück hier lässt sich die besondere Lage unmittelbar genießen.

Das weitläufige Grundstück bietet eine seltene Verbindung aus Natur, Rückzug und Freiraum. Der Garten eröffnet zahlreiche Optionen für eine individuelle Gestaltung, repräsentative Außenbereiche, private Rückzugsorte oder gesellige Stunden im Grünen. Der angrenzende eigene Nadelwald verleiht dem Grundstück darüber hinaus seinen außergewöhnlichen Charakter.

Im Wohnbereich sorgt ein Kachelofen für eine behagliche Atmosphäre und einen besonderen Wohlfühlfaktor. Der Brenneinsatz wurde 2025 erneuert und verbindet den traditionellen Charme des Ofens mit moderner Technik.

Die vorhandenen Aluminiumfenster sowie bereits erfolgte Erneuerungen an Dach und Heizungsanlage bilden eine solide Grundlage für die weitere Nutzung der Immobilie.

Auch für Selbstständige, Freiberufler oder Menschen mit zusätzlichem Raumbedarf bietet das Haus interessante Perspektiven.
Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die derzeit gewerblich genutzt werden. Sie sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche und ergänzen das

bestehende Raumangebot als zusätzliche Nutzfläche.

Die aktuelle Aufteilung ermöglicht es, Wohnen und berufliche Tätigkeit komfortabel miteinander zu verbinden, ohne den privaten Wohnbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Ein weiteres Highlight ist ein rund 45 m² großer Bereich, der ursprünglich für die Realisierung eines Hallenbades vorgesehen war.
Die Fläche eröffnet interessante Perspektiven für die persönliche Gestaltung. Denkbar wäre beispielsweise ein privater Wellness- und Spa-Bereich mit Pool, ein Fitnessraum, ein großzügiger Hobbybereich oder eine andere Nutzung entsprechend den individuellen Bedürfnissen.

Auch eine Nutzung als Wohnfläche kann vorbehaltlich der baurechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen geprüft werden.

Damit bietet die Immobilie neben ihrem bereits vorhandenen Wohnkomfort auch interessante Perspektiven für die Zukunft.

Hier verbinden sich Wohnen, Natur und Privatsphäre zu einem Lebensumfeld, das heute nur noch selten zu finden ist.
Ein Ort, an dem man sich zurückziehen, das Leben genießen und gleichzeitig eigene Ideen verwirklichen kann.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich kennenzulernen und seine besondere Atmosphäre vor Ort zu erleben.

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

Detalhes do equipamento

- ca. 182 m² Wohnfläche
- Erdgeschoss: zwei Schlafzim[illegible] Küche, Wohn-/Esszimm[illegible] Badezimmer mit Dusche, Gäste WC
- Untergeschoss: eigener Zugang, zwe[illegible]immer
- teils unterkellert
- ca. 70 m² zusätzliche Nutzfläche
- ca. 2.090 m² großes Gartengrundstück
- zusätzlich ca. 945 m² eigener Nadelwa[illegible]
- zwei Garagen
- umlaufender Balkon
- Kachelofen, Brenneinsatz 20[illegible]erneuert
- Dach 2003 erneuert
- Heizung 2004 erneue[illegible]
- Aluminiumfenste[illegible]
- ca. 45 m² große[illegible]che mit ursprünglicher Planung für ein Hallenbad

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Kulmbach und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Kulmbach überzeugt zudem durch seine reizvolle Landschaft, die historische Altstadt und die markante Plassenburg sowie die gute regionale Verkehrsanbindung.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und städtische Infrastruktur auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

Outras informações

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die [illegible]Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Número da propriedade: 26093073 - 95326 Kulmbach

Pessoa de contacto

Para mais info[illegible]ções, queira contactar a sua p[illegible]a de contacto:

Mark Beyer

Hohenzoller[illegible]g 73, [illegible]44 Bayreuth
Tel[illegible].9 921 - 73[illegible]553
E-M[illegible]bayreuth@von-p[illegible]com

Para o a[illegible]isenção de responsabilidade da von Poll Imm[illegible]n GmbH

www.von-poll.com