Warmensteinach

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in naturnaher Lage im Fichtelgebirge

Objektnummer: 26093023



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 643 m^2

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Auf einen Blick

Objektnummer	26093023
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

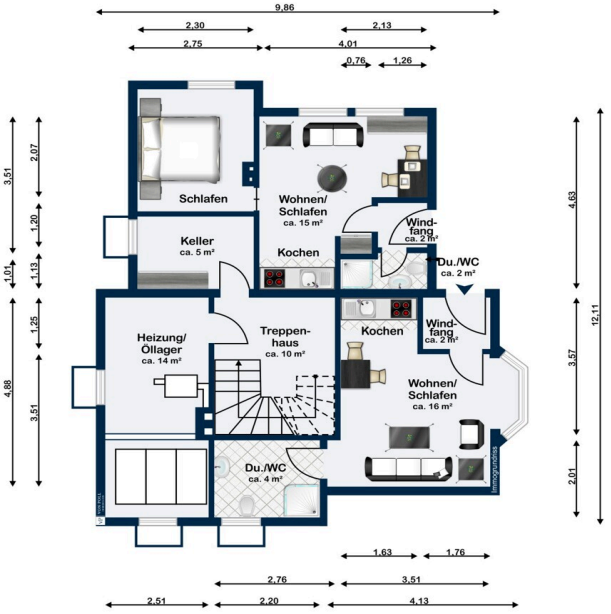
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

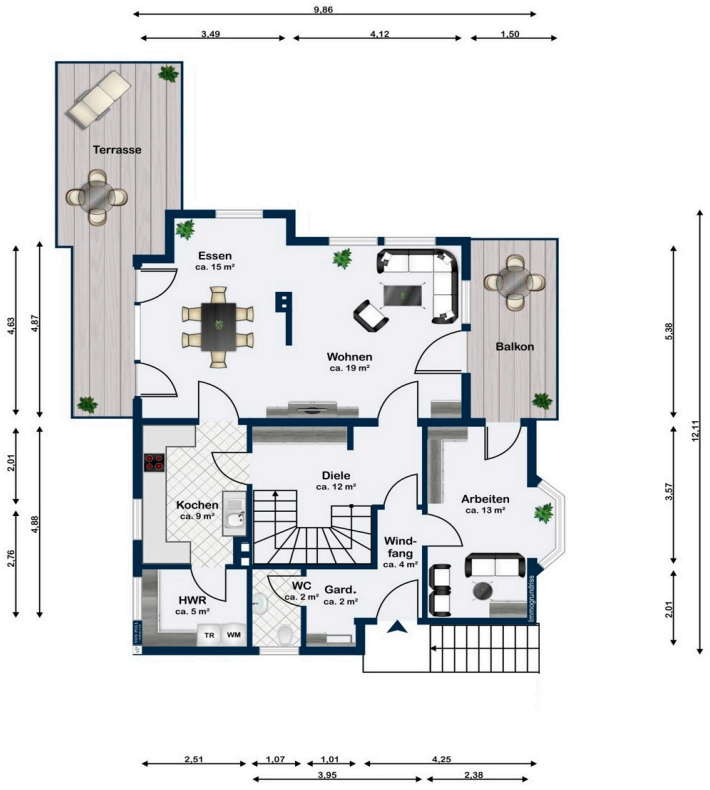
T.: 0921 - 73 04 553

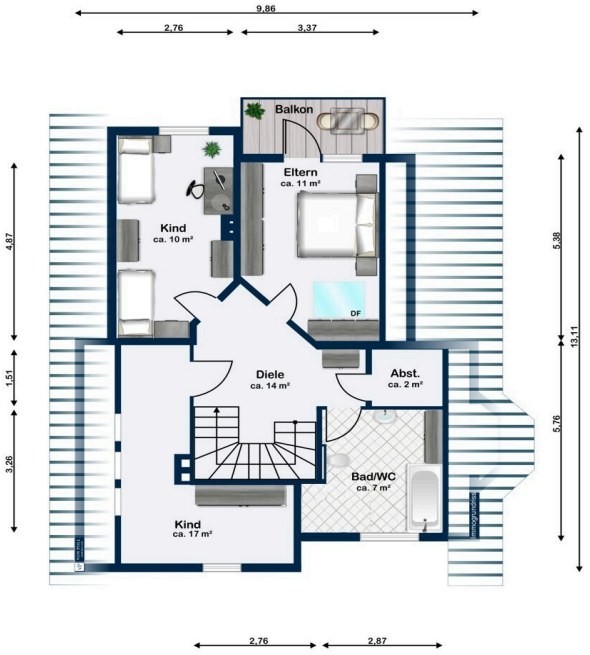
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | *www.von-poll.com/bayreuth*

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Grundrisse




9,86
3,49
4,12
1,50
Terrasse
Essen
ca. 15 m²
Wohnen
ca. 19 m²
Balkon
Diele
ca. 12 m²
Kochen
ca. 9 m²
Arbeiten
ca. 13 m²
Wind-
fang
ca. 4 m²
WC
ca. 2 m²
Gard.
ca. 2 m²
HWR
ca. 5 m²
TR
WM
4,63
4,87
2,01
4,88
2,76
5,38
3,57
2,01
12,11
2,51
1,07
1,01
4,25
3,95
2,38



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093023 - 95485 Warmensteinach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com