Stadtsteinach

Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage von Stadtsteinach

Objektnummer: 26093046



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

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

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Auf einen Blick

Objektnummer	26093046	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 10 m²
Baujahr	1994	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.07.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	118 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

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: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie





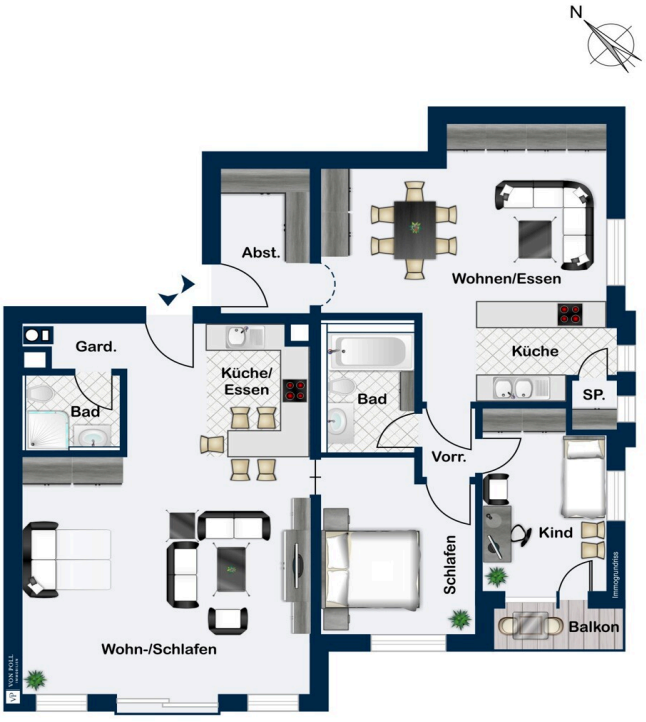
Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Grundrisse



Obergeschoss

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: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 113 m² befindet sich im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage und wird derzeit als Gästehaus genutzt. Sie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Einheit entstand durch die Zusammenlegung von zwei ursprünglich eigenständigen Eigentumswohnungen. Der ursprüngliche Zuschnitt der beiden Einheiten ist im beigefügten Grundriss weiterhin gut nachvollziehbar.

Herzstück der Immobilie ist der großzügige Gemeinschaftsraum mit integrierter Küche, der den Gästen als zentraler Aufenthalts- und Essbereich dient. Insgesamt stehen fünf freundlich geschnittene Gästezimmer zur Verfügung, die eine angenehme und komfortable Unterbringung ermöglichen.

Zwei Badezimmer, jeweils mit Dusche und WC, sorgen auch bei einer höheren Belegung für hohen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume, die ausreichend Stauraum für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Gepäck bieten.

Die durchdachte Raumaufteilung, der gepflegte Zustand sowie die bestehende Nutzung als Gästehaus machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit vielfältigem Potenzial. Die ursprüngliche Aufteilung in zwei Eigentumswohnungen eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für eine zukünftige Nutzung oder eine mögliche Rückführung in zwei Wohneinheiten – vorbehaltlich der baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kfz-Stellplätze direkt am Gebäude sowie zwei Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die zentrale Gasheizung wurde im Jahr 2014 erneuert und sorgt für eine zuverlässige und zeitgemäße Wärmeversorgung.

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.

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Ausstattung und Details

Aufteilung der Eigentumswohnung
Aktuelle Nutzung als Gästehaus.
* großer Gemeinschaftsraum inkl. Küche
* fünf Gästezimmer
* zwei Badezimmer mit Dusche und WC
* zwei Abstellräume
* Gäste-WC
Nutzung laut Plan Wohnung 1:
* großes Wohn- und Schlafzimmer
* Küche
* Badezimmer mit Dusche und WC
* Garderobe
Nutzung laut Plan Wohnung 2:
* großes Wohn- und Esszimmer
* Schlafzimmer
* Küche
* Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
* Badezimmer mit Dusche und WC
* Abstellraum
Ausstattung:
* zwei Kfz-Stellplätze
* zwei Kellerabteile
* Gas-Zentralheizung (Austausch 2014)

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Alles zum Standort

Die rund 3.000 Einwohner zählende Stadt Stadtsteinach liegt im oberfränkischen Landkreis Kulmbach. Sie überzeugt durch ihre gute Infrastruktur und ihre reizvolle Lage am Rande des Frankenwaldes. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung mit Allgemein- und Zahnärzten sind direkt vor Ort vorhanden. Darüber hinaus verfügt Stadtsteinach über eine Sport- und Kulturhalle sowie eine Volkshochschule.

Dank der verkehrsgünstigen Anbindung an die Bundesstraßen B 289 und B 303 ist die Große Kreisstadt Kulmbach in nur etwa 15 Fahrminuten bequem erreichbar.

Die Region bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zu den beliebten Ausflugszielen zählen das Familienfreibad, die Burgruine Nordeck und das Deutsche Dampflokomotiv-Museum. Zahlreiche Gasthöfe und Biergärten im Frankenwald laden zudem dazu ein, die abwechslungsreiche fränkische Küche zu genießen. Gleichzeitig bieten die umliegenden Wander- und Radwege ideale Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung inmitten der Natur.

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093046 - 95346 Stadtsteinach

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