Bischofsgrün

Land- und Apartmenthaus für Pferdeliebhaber mit Badeteich am Fuße des Ochsenkopfes im Fichtelgebirge

Objektnummer: 26093053



KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 560 m^2 • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 13000 m^2

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

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

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Auf einen Blick

Objektnummer	26093053
Wohnfläche	ca. 560 m²
Zimmer	16
Badezimmer	6
Baujahr	1911

Kaufpreis	1.180.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	modernisiert
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	24.08.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	99.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie

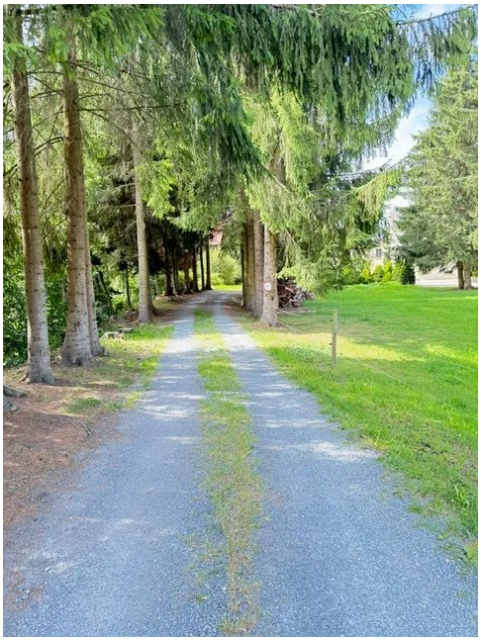




Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Ferienapartment Küche

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Die Immobilie





Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

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: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Grundrisse





Hauptwohnung 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: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügige Wohnflächen, gepflegte Außenanlagen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einzigartiger Weise. Die 1911 erbaute und fortlaufend modernisierte Wohnanlage bietet auf einem ca. 13.000 m² großen Grundstück zeitgemäßen Wohnkomfort. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 560 m².
Das Wohnhaus unterteilt sich in zwei eigenständige Bereiche mit separaten Eingängen: die Hauptwohnung und das direkt angeschlossene Apartmenthaus. Die Hauptwohnung verteilt sich überwiegend auf den im Jahr 2003 errichteten Anbau und bietet mit ca. 270 m² Wohnfläche besonders viel Raum für Familien. Hier dominieren eine offene, moderne Raumaufteilung sowie ein großzügiger Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit etwa 90 m². Dieser ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Kücheninsel und Theke ausgestattet. Ein Kaminofen mit einem gemauerten Sims im Stil eines offenen Kamins sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Hervorzuheben sind die im Jahr 2023 und 2024 vollständig sanierten Badezimmer sowie das Gäste-WC. Sie sind mit bodengleichen Duschen und maßgefertigten Badezimmermöbeln aus massiver Eiche ausgestattet. Alle weiteren Räume wurden in den letzten beiden Jahren ebenfalls sorgfältig renoviert.
Vom Essbereich gelangt man direkt auf den 24 m² großen, überdachten Freisitz (Baujahr 2013). Er ist nach Südwesten ausgerichtet und mit Natursteinbelag sowie einer Natursteinmauer ausgestattet. Auch an kühleren Tagen lädt dieser geschützte Bereich zum Verweilen ein. Der Eindruck gepflegter Blumenbeete und gemütlicher Möblierung unterstreicht die einladende Gestaltung dieses Außenbereichs.
Das direkt angeschlossene Apartmenthaus mit ca. 290 m² Wohnfläche auf drei Stockwerken wurde nach der Generalsanierung im Jahr 2003 in Betrieb genommen und seither ebenfalls größtenteils renoviert. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Aufenthaltsraum und eine große Küche. Hier liegen zudem zwei Apartments (jeweils ca. 50 m² und 56 m²) sowie diverse Abstellräume. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei weitere Apartments (je ca. 39 m² und 64 m²). Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Küchenzeile und einen Stellplatz. Drei Apartments haben zusätzlich einen Balkon. Von der Rückseite des Gebäudes aus ist neben den Balkonen auch ein gepflegter Gartenbereich zu erkennen.
Besonders erwähnenswert ist die Heizungsanlage: Ende 2013 wurde ein hochmoderner Holzvergaser-Scheitholzkessel der Firma Fröling mit einem 4.000 Liter fassenden Pufferspeicher und einem Warmwassermodul installiert. Eine separate Ölheizung ist zusätzlich als Backup vorhanden.
Der Zufahrtsbereich präsentiert sich als von Bäumen gesäumte Allee, die für eine angenehme Privatsphäre sorgt.
Ein klar abgegrenzter Bereich wird derzeit zur Pferdehaltung genutzt. Dort befindet sich der ca. 170 m² große Pferdestall, der 2003 in Massivbauweise errichtet wurde. 2024 wurde das Dach erneuert. Das große Paddock ist ideal für die Offenstallhaltung

von bis zu sechs Pferden. Anschließend befinden sich ein kleiner Reitplatz mit Textilbelag und mehrere großzügige Koppeln. Aufgrund der Massivbauweise des Gebäudes sind hier jedoch auch viele andere Nutzungen denkbar.
Ein weiteres Highlight ist der Freizeitbereich des Grundstücks. Hier findet sich ein großer Badeteich mit Badesteg, umgeben von gewachsenem Baumbestand und freiem Blick ins Grüne. Eine gemütliche Gartenhütte (Baujahr 2015) mit Kaminofen und Elektroanschluss, eine Feuerstelle sowie ein finnischer Badeofen für acht Personen bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung.

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Ausstattung und Details

Ausstattung Hauptwohnung:
- Bodenbelag Fliesen, Eichenparkettdielen
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Fensterbänke aus Naturstein
- Neue, hochwertige Haustür
- Diele mit Einbauschrank aus massiver Eiche
- Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel
- Holzvergaserkessel mit 4.000 Liter Pufferspeicher Baujahr 2013 für effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Überdachter Freisitz 24 qm

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

Alles zum Standort

Bischofsgrün ist ein heilklimatischer Kurort im Zentrum des Fichtelgebirges. Der Ort hat ca. 2.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Bayreuth.
Das außergewöhnliche Anwesen liegt in unmittelbarer Nähe zur neuen Schwebebahn Nord des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes, dem Freizeitberg des Fichtelgebirges.
In der Umgebung gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, Skipisten, Skiloipen, einen Hochseilklettergarten, eine Rodelbahn und einen Bogenparcours. Im Juli 2026 öffnet das frisch sanierte Freibad. Alle Freizeit-, Gastro- und Tourismusangebote sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.
Weitere Attraktionen in der Umgebung sind die Therme und der See in Bad Weißenstadt sowie der Fichtelsee in Fichtelberg, die in ca. 10 Minuten Fahrzeit erreicht werden.
Im Ort befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Eine generalsanierte Grundschule mit Hort sowie ein Kindergarten mit ca. 145 Plätzen (Neubau mit Eröffnung 2026) bieten optimale Bedingungen für Familien. Alle anderen Schularten sind in der näheren Umgebung mit dem Bus zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück.
Die benachbarte Bundesstraße 303 stellt die Verbindung nach Marktredwitz oder zu der Festspielstadt Bayreuth her (Entfernung ca. 25 km). Nach kurzer Autofahrt erreicht man so die Bundesautobahnen nach München, Berlin, Nürnberg und Regensburg.

Objektnummer: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

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: 26093053 - 95493 Bischofsgrün

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