Warmensteinach

Attraktives Mehrfamilienhaus in Warmensteinach

Objektnummer: 26093061



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 935 m²

Objektnummer: 26093061 - 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: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Auf einen Blick

Objektnummer	26093061
Wohnfläche	ca. 310 m²
Zimmer	20
Schlafzimmer	10
Badezimmer	8
Baujahr	1967

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 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: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie





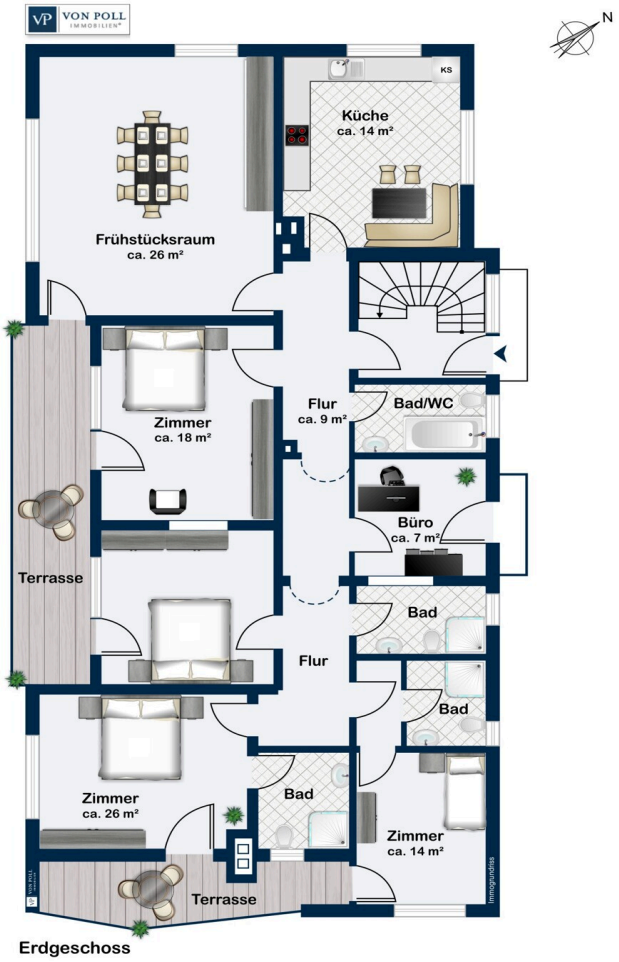
Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Die Immobilie



Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Grundrisse



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: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie in zentraler Lage von Warmensteinach eröffnet Kapitalanlegern und Eigennutzern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das 1974 errichtete und 1994 erweiterte Gebäude wurde bisher als Gästehaus genutzt. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung eignet es sich sowohl zur Fortführung als Gästehaus bzw. Ferienpension als auch perspektivisch für eine Umgestaltung zu einem Mehrfamilienhaus mit etwa vier bis fünf Wohneinheiten. Eine entsprechende Nutzungsänderung und Aufteilung steht dabei unter dem Vorbehalt der jeweils erforderlichen baurechtlichen, technischen und sonstigen Voraussetzungen sowie Genehmigungen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Frühstücksraum, eine Küche, ein Büro sowie vier Gästezimmer. Mehrere Badezimmer mit Dusche und WC sowie zwei Terrassen ergänzen diese Etage. Das Obergeschoss verfügt über sechs weitere Gästezimmer, mehrere Badezimmer und zwei Loggien. Im Dachgeschoss befindet sich ein eigenständiger, wohnlich gestalteter Bereich mit einem großen Wohn- und Esszimmer, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einem kleinen Balkon. Dieser Bereich eignet sich beispielsweise für die Eigennutzung oder als separate Wohneinheit bzw. zur zusätzlichen Vermietung.

Im Kellergeschoss stehen neben dem Heizungsraum insgesamt sechs weitere Kellerräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Eine Kfz-Garage sowie ein eigener Hof mit mehreren Stellplätzen ergänzen das Angebot. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die im Jahr 2003 erneuert wurde.

Die zentrale Lage in Warmensteinach ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bietet der Ort im Fichtelgebirge ein abwechslungsreiches Freizeit- und Erholungsangebot. Die landschaftlich reizvolle Umgebung und das touristische Umfeld schaffen interessante Voraussetzungen für eine Nutzung als Gästehaus oder Ferienunterkunft und sprechen zugleich für unterschiedliche Vermietungskonzepte.

Mit zehn Gästezimmern, zahlreichen Badezimmern, Terrassen und Loggien, dem wohnlich gestalteten Dachgeschossbereich, umfangreichen Kellerräumen, Garage und Stellplätzen eröffnet die Immobilie eine vielseitige Ausgangssituation für die weitere Nutzung. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine großzügige Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektive in Warmensteinach suchen.

Für weitere Informationen und 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: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* großer Frühstücksraum
* Küche
* Büro
* vier Gästezimmer
* mehrere Badezimmer mit Dusche und WC
* zwei Terrassen
Obergeschoss:
* sechs Gästezimmer
* mehrere Badezimmer mit Dusche und WC
* zwei Loggien
Dachgeschoss:
* großes Wohn-Esszimmer
* Badezimmer mit Dusche und WC
* kleiner Balkon
Kellergeschoss:
* Heizungsraum
* sechs Kellerräume
* Kfz-Garage
Ausstattung:
* eigener Hof mit mehreren Stellplätzen
* Öl-Zentralheizung (Austausch 2003)

Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

Alles zum Standort

Die Gemeinde Warmensteinach mit über 2.300 Einwohnern liegt inmitten des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B303 ist die Stadt Bayreuth in ca. 25 Minuten und die Stadt Marktredwitz in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie den Fichtelsee oder das Freilandmuseum Grassemann und die Seilschwebebahn Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

Objektnummer: 26093061 - 95485 Warmensteinach

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: 26093061 - 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