Mehlmeisel

Exklusives Wohnhaus im Fichtelgebirge

Objektnummer: 26093072



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3690 m^2

Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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

Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Auf einen Blick

Objektnummer	26093072
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1998

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.02.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	254.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

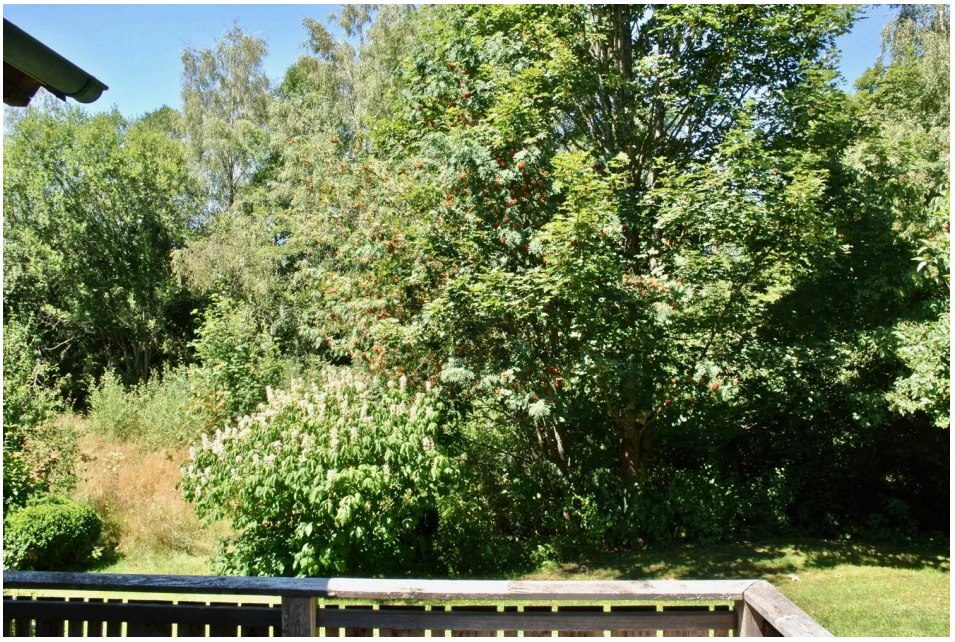
Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie





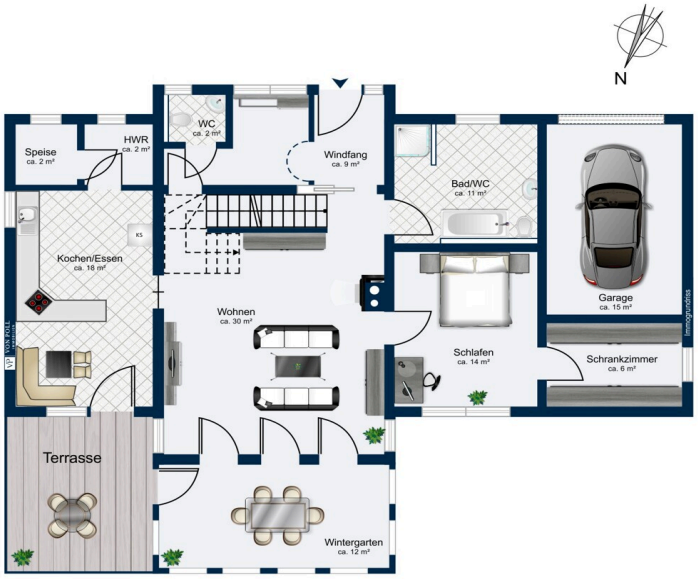
Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Die Immobilie



Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Grundrisse



Erdgeschoss

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Wohnhaus aus dem Baujahr 1998 befindet sich in der Gemeinde Mehlmeisel im Herzen des Fichtelgebirges in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.690 m² bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Erholen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten, der durch seine Helligkeit und Großzügigkeit überzeugt und einen fließenden Übergang zur Terrasse sowie in den geschützten Garten schafft. Die Verbindung von Innen- und Außenbereich sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl im Grünen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine modern ausgestattete Küche mit direktem Zugang zu einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie einer Speisekammer, die zusätzliche Funktionalität und kurze Wege im Alltag gewährleisten. Ein Schlafzimmer mit separater Ankleide ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, ein weiteres Gästezimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC. Besonders hervorzuheben ist die offene Galerie, die dem Obergeschoss eine helle und offene Wohnatmosphäre verleiht. Ein separater Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Auch das Kellergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und rundet das Raumangebot der Immobilie sinnvoll ab. Hier stehen ein Heizungsraum, ein Hobbyraum sowie zwei separate Kellerräume zur Verfügung, die weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Immobilie ist hochwertig und modern ausgestattet und überzeugt durch ein stimmiges Wohnkonzept sowie ein angenehmes Raumklima. Eine Fußbodenheizung sorgt in ausgewählten Bereichen für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine Kfz-Garage mit angebautem Geräteraum ergänzt das Angebot mit weiteren Nutz- und Abstellflächen.

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* großer Wohnbereich mit offenen Wintergarten
* Küche mit Küchenzeile und Hauswirtschaftraum
* Schlafzimmer mit Ankleide
* Badezimmer mit Wanne, Dusche & WC
* Gäste-WC
* direkter Zugang zur Terrasse
Obergeschoss:
* großes Schlafzimmer
* Gästezimmer
* Badezimmer mit Dusche & WC
* Abstellraum
* offene Galerie
Kellergeschoss:
* Heizungsraum
* Hobbyraum
* zwei Kelleräume
Ausstattung:
* geschützter großer Gartenbereich
* KfZ-Garage inkl. angebauten Geräteraum
* Öl-Zentralheizung

Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

Alles zum Standort

Die Gemeinde Mehlmeisel mit über 1.600 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 Marktredwitz in ca. 25 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung wie den Fichtelsee, den Wildpark Waldhaus oder den Klausenlift Mehlmeisel. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

Objektnummer: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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: 26093072 - 95694 Mehlmeisel

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