Münchberg

Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung und Traumgarten

Objektnummer: 26468011



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2078 m^2

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

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

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26468011
Wohnfläche	ca. 260 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 365 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	258.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

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: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Architektenhaus mit ca. 280 m² überzeugt durch seine außergewöhnliche Bauweise, eine großzügige Raumgestaltung und ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Auf mehreren Ebenen erwartet Sie ein einzigartiges Wohnkonzept mit viel Platz für die ganze Familie sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einem offenen Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die Galerie verleiht dem Wohnbereich ein besonderes Raumgefühl und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit vier Zimmern, die sich ideal als Büro, Praxis, Gästebereich oder zur Vermietung eignet. Damit bietet das Haus maximale Flexibilität – perfekt für Familien, Selbstständige oder Mehrgenerationenwohnen.

Der parkähnliche Garten mit über 2.078 m² lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten.

Die Nähe zum Klinikum Münchberg macht den Standort zusätzlich besonders interessant – sowohl für Familien als auch für Berufstätige.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie den besonderen Charme dieser Immobilie persönlich.

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Ausstattung und Details

* Außergewöhnliches Architektenhaus
* Separate Einliegerwohnung oder Büro
* Großzügiger Wohn- und Essbereich
* zum Teil Fußbodenheizung
* Offene Galerie
* Lichtdurchflutete Räume
* Große Fensterflächen
* Traumhafter, weitläufiger Garten
* Solarthermie (Bj. 2012)
* Einbauküche (Bj. 2009)
* Doppelgarage
* Großzügige Raumaufteilung
* Viel Platz für Familie, Homeoffice oder Hobby
* Attraktive Wohnlage in der Nähe des Klinikums Münchberg
* Im ausgebauten Dachgeschoss befinden zusätzlich ca. 60 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Zimmer und Galerie

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Münchberg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und das Klinikum sind in kurzer Zeit erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Natur bieten eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und praktischer Infrastruktur.

Objektnummer: 26468011 - 95213 Münchberg

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: 26468011 - 95213 Münchberg

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