

Warmensteinach

# Zweifamilienhaus in Warmensteinach

Objektnummer: 24093025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

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

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093025
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1946
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	21.12.2033	Endenergiebedarf	257.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## 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: 24093025 - 95485 Warmensteinach**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahre 1946 errichtete und 1967 erweiterte Zweifamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Warmensteinach im Landkreis Bayreuth. Das Wohnhaus bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche und ein separates WC. Über eine Holzterasse gelangt man in das Obergeschoss, welches über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne & WC und zwei Kinderzimmer verfügt. Eine separate Waschküche und ein Geräteraum sind im Anbau vorhanden. Auf dem insgesamt ca. 1600 m<sup>2</sup> großen Grundstück sind ein großer Gartenanteil mit Geräteschuppen und zwei Kfz-Garagen vorhanden. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 190 m<sup>2</sup>. Das Haus besitzt eine Gas-Heizung. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss:

- \* Wohnzimmer
- \* Esszimmer
- \* Küche
- \* Schlafzimmer
- \* Badezimmer mit Badewanne/Dusche
- \* separates WC
- \* Waschküche & Geräteraum im Anbau

Obergeschoss:

- \* großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Esszimmer
- \* Küche
- \* Schlafzimmer
- \* Badezimmer mit Badewanne & WC
- \* Gästezimmer
- \* zwei Kinderzimmer

Ausstattung:

- \* großer Gartenanteil mit Geräteschuppen
- \* zwei Kfz-Garagen
- \* Gas-Heizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, Immobilienmakler (IHK) unter der Mobil-Nr. 0160 2003006.

**Objektnummer: 24093025 - 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 Bundesstr. 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 der Fichtelsee oder das Freilandmuseum Grassemann und die Seilschwebbahn Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

Objektnummer: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 257.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24093025 - 95485 Warmensteinach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)