

Plankenfels – Plankenfels

# Gemütliches Wohn-/Ferienhaus in idyllischer Alleinlage!

Objektnummer: 24093048



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 1.878 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

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

Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093048
Wohnfläche	ca. 64,2 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	375.000 EUR
Haus	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	409.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Die Immobilie





Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

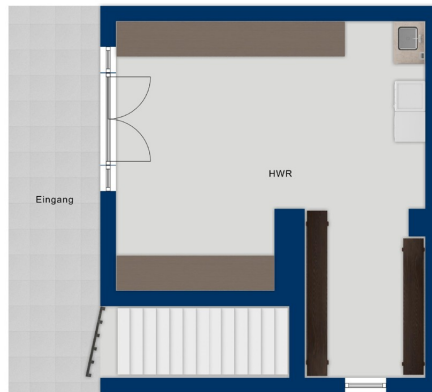
## Die Immobilie



Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## 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: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Wohnhaus / Ferienhaus in Alleinlage bietet Ihnen auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche die perfekte Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und naturnaher Lebensqualität. Umgeben von einem malerischen Fluss und unberührter Natur ist dieses Haus mit seinem großzügigen Grundstück von ca. 1.878 m<sup>2</sup>, der ideale Rückzugsort für Paare, Single, Naturliebhaber und alle, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten. Die großzügige Terrasse im Außenbereich lädt zum Verweilen ein und verfügt über ausreichend Platz für Grillabende mit Freunden oder ruhige Stunden im Freien. Das Anwesen wurde im Jahr 2014 von Grund auf saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Wohnhaus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung.

**Wohnzimmer:** Ein helles, freundliches Wohnzimmer mit großen Fenstern sorgt für eine angenehme Atmosphäre und viel Tageslicht. Besonders hervorzuheben ist der Kaminofen, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Die offene Küche ist funktional gestaltet und verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich.

**Schlafzimmer:** Das gemütliche Schlafzimmer mit viel Stauraum erreicht man über eine Wendeltreppe im Industrial-Style.

**Badezimmer:** Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche und weiteren hochwertigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

**Hauswirtschaftsraum:** Im Untergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, der sich ideal zum Wäschewaschen und als Lagerraum eignet. Darüber hinaus steht Ihnen eine Internetverbindung mit einer Geschwindigkeit von bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload zur Verfügung. Alles in allem bietet dieses Haus mit seinen vielen Vorzügen und seiner idyllischen Lage eine einladende und komfortable Wohnmöglichkeit für naturverbundene Käufer. Auch als Feriendomizil oder Wochenendhaus stellt das Angebot eine interessante Option dar. Entdecken Sie diese Immobilie und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Mark Beyer gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## Alles zum Standort

Das Haus ist idyllisch am Flussverlauf der Wiesent gelegen, umgeben von Wäldern und Wiesen in der Gemeinde Plankenfels im Landkreis Bayreuth. Im Ort befinden sich ein Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie mehrere Gaststätten. Die nächste Stadt ist nur ca. 7 Km entfernt und bietet zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf. Zudem gibt es dort eine Gesamtschule, einen Kindergarten, ein Freibad und ein Hallenbad, sowie Ärzte, Zahnärzte und zwei Apotheken. Im 6 km entfernten Obersees besteht zudem die Möglichkeit das umfangreiche Wellnessangebot der Therme Obersees zu nutzen. Die ruhige Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein.

**Objektnummer: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 409.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24093048 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

## 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)