

Plankenfels – Plankenfels

Für Naturliebhaber: Wohnhaus in naturromantischer Alleinlage im Herzen der Fränkischen Schweiz!

Objektnummer: 25093005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 9.071 m²

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

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

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Auf einen Blick

Objektnummer	25093005
Wohnfläche	ca. 114 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1932
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	238.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.12.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com/bayreuth

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Die Immobilie



Dipl.-Betriebswirt (FH) Mark Beyer
Geschäftsstelleninhaber, DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

✉ mark.beyer@von-poll.com
☎ +49 (0)921 73 04 553

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Ein erster Eindruck

Bei dieser ganz besonderen Immobilie handelt es sich um ein charmantes Wohnhaus, das im Jahr 1932 erbaut und in den letzten Jahren umfangreich renoviert wurde. Das Haus befindet sich in einmaliger Alleinlage nahe der Wiesent und bietet auf circa 9.071 m² Naturliebhabern und Kletterfreunden ein einzigartiges Refugium. Es kann sowohl als Ferienhaus als auch als Dauerwohnsitz genutzt werden. Schon beim Betreten dieses charmanten Häuschens fühlt man sich sofort willkommen und die Wohnatmosphäre wirkt einladend und warm. Im Erdgeschoss befinden sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit herrlichem Ausblick, das gemütliche Esszimmer sowie die moderne, gut ausgestattete Einbauküche und ein praktischer Abstellraum. Den Keller erreicht man vom Hausflur aus. Über die massiv-rustikalen Holzterrasse gelang man in das Obergeschoss. Hier befinden sich die geräumige Wohndiele, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Abstellraum sowie das moderne Badezimmer mit WC, Wanne und Fenster. Die Dachschrägen bieten praktischen Stauraum. Eine Treppe führt vom Obergeschoss in den Dachboden. Ein Kachelofen im Wohnzimmer sowie jeweils ein Schvedenofen im Esszimmer und in der Wohndiele im Obergeschoss sorgen für wohlige Wärme und werten das heimelige Wohngefühl zusätzlich auf. Ein echtes Highlight ist die circa 40 m² große Terrasse. Von hier aus genießt man den Blick auf das Wiesental, das nahe gelegene Schloss und die ausgedehnten Wälder der Umgebung. Der direkte Zugang zur Wiesent ist über einen öffentlichen Wanderweg gewährleistet. Das Anwesen verfügt über eine eigene Kleinkläranlage, die 2013 erneuert wurde. Ein Glasfaseranschluss ist möglich und sorgt für eine schnelle Internetverbindung, die sowohl das Arbeiten im Homeoffice als auch die multimediale Unterhaltung unterstützt. Die Fränkische Schweiz bietet zahlreiche Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten, die direkt vor der Haustür beginnen. Auf dem circa Anwesen befinden sich alter Baumbestand (Laub- und Nadelbäume) sowie einige für die Fränkische Schweiz typischen Felsformationen. In unmittelbarer Nähe gibt es phantastische Klettermöglichkeiten. Die Nähe zu den Städten Bayreuth und Hollfeld sowie zur Therme Obersees bietet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Eine urgemütliche fränkische Traditionsgaststätte liegt in Laufnähe. Mit seiner Kombination aus Ruhe, Komfort und moderner Ausstattung ist dieses Anwesen bestens geeignet, den Alltag hinter sich zu lassen und ein naturnahes Wohnen zu genießen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von diesem besonderen Angebot zu überzeugen und erleben Sie selbst den Charme dieser einzigartigen Immobilie. Bitte beachten Sie, dass der Angebotspreis als Festpreis anzusehen ist und vor einer Besichtigung ein Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis vorliegen müsste. Für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Ihr Ansprechpartner Mark Beyer



VON POLL
IMMOBILIEN®

unter der Telefonnummer 0921 - 73 04 553 oder per E-Mail unter mark.beyer@von-poll.com gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Ausstattung und Details

- naturromantische Alleinlage auf ca. 9.071 m²
- Sonnenterrasse mit sensationellem Ausblick
- gemütlicher Kachelofen
- zwei Schwedenöfen
- Elektroheizungen
- Kleinkläranlage (2013 erneuert)
- Glasfaseranschluss verfügbar
- moderne Einbauküche
- Holzdielen, Parkett, Fliesen
- diverse Nebengebäude

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Alles zum Standort

Dieses einzigartige Anwesen in Alleinlage befindet sich im Herzen der fränkischen Schweiz. Die Wiesent befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Städte Bayreuth und Hollfeld sind in wenigen Autominuten bequem zu erreichen.

Objektnummer: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 238.30 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25093005 - 95515 Plankenfels – Plankenfels

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73 Bayreuth
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com