

Selb – Selb

## Zwei Eigentumswohnungen im Paket - Zusammenlegung möglich!

Objektnummer: 24468017



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

**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

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

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Auf einen Blick

Objektnummer	24468017
Wohnfläche	ca. 103,84 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	114.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie





Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

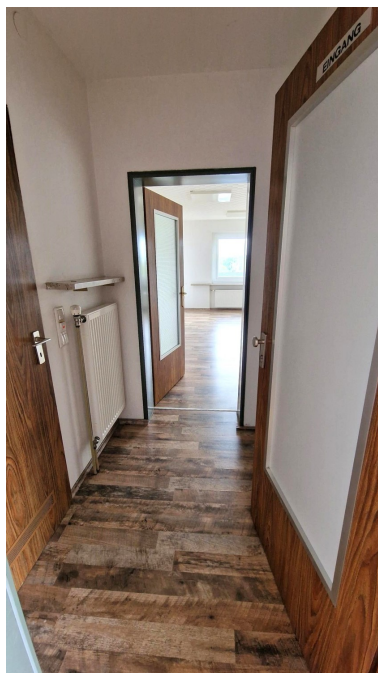
## Die Immobilie





Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie



Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09281 - 59 69 693

Shop Hof (Saale) | Karolinenstraße 29 | 95028 Hof | [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

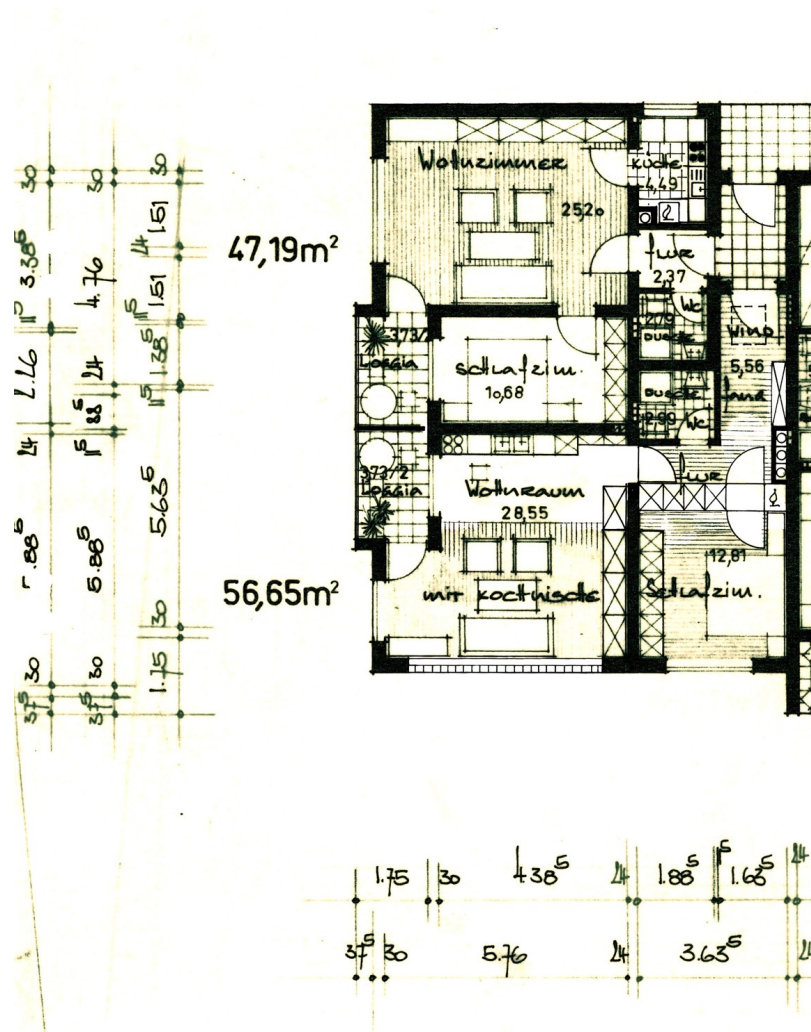
**T.: 0151 / 68 47 09 01**

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



Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## 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: 24468017 - 95100 Selb – Selb**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei Eigentumswohnungen mit insgesamt 103,84 m<sup>2</sup> in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1972. Es handelt sich um die Wohnungen Nr. 26 mit 56,65 m<sup>2</sup> und Nr. 27 mit 47,19 m<sup>2</sup> im 4. Obergeschoss. Ein Personenaufzug ist vorhanden. Derzeit sind die Wohnungen getrennt nutzbar, verfügen jeweils über eine Einbauküche und ein Badezimmer, können aber mit geringem Aufwand zu einer großen Wohnung zusammengelegt werden. Zu jeder Wohnung gehört ein separates Kellerabteil. Das aktuelle monatliche Hausgeld liegt bei 246 Euro (Nr. 26: 127 Euro und Nr. 27: 119 Euro), wovon bei der Wohnung Nr. 26: 37,77 Euro und bei der Wohnung Nr. 27: 31,46 Euro in die Instandhaltungsrücklage fließen. Der Stand dieser mit Saldo zum 31.12.2023 liegt für die gesamte Wohnanlage bei 83.962,92 Euro, auf die Wohnung Nr. 26 entfallen hiervon 2.342,57 Euro und auf die Wohnung Nr. 27 1.947,94 Euro. Die Lage der Immobilie ist verkehrsgünstig und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Ausstattung und Details

- \* Zwei Eigentumswohnungen mit insgesamt 103,84 m<sup>2</sup>
- \* Jeweils mit Balkon und Einbauküche
- \* Gasetagenheizung
- \* Jeweils ein Kellerabteil
- \* Personenaufzug
- \* Gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradkeller
- \* Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Alles zum Standort

Selb ist eine große Kreisstadt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A93. Sie gehört der grenzüberschreitenden Mikroregion Freunde im Herzen Europas an. Überregional ist Selb als Porzellanstadt bekannt und hat ca. 15.000 Einwohner. Selb gewinnt immer mehr an Bedeutung als Einkaufsstadt durch ihre diversen Outletcenter, mit den bekannten Marken wie Rosenthal oder Hutschenreuther.



Objektnummer: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2025. Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

E-Mail: [hof@von-poll.com](mailto:hof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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