

Warmensteinach – Warmensteinach

# Wohn- und Ferienhaus im Zentrum des Fichtelgebirges

Objektnummer: 24093032



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

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 950 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

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

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093032
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Haus	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	312.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2016 fertiggestellte Ferienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Mit drei Zimmern, Küche, Bad mit Dusche, Gäste-WC und Abstellraum bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine kleine Familie oder einen entspannten Urlaub mit Freunden. Das Innere des Hauses besticht durch eine solide Ausstattungsqualität, die sowohl Funktionalität als auch Gemütlichkeit vereint. Besonders hervorzuheben ist der Kaminofen im Wohnzimmer, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Die Einbauküche bietet alle notwendigen Geräte und viel Stauraum für die Zubereitung der Mahlzeiten. Das Highlight des Hauses ist die Saunahütte im Garten, die zum Entspannen und Erholen einlädt. Ein Carport und eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und andere Gegenstände. Eine Wasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 2.000 Litern sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung. Die Außenanlage besticht durch eine großzügige Terrasse und einem Balkon, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen. Der Garten bietet ausreichend Platz für verschiedene Aktivitäten und lädt zum Entspannen in der Natur ein. Das Haus wird mit einer Ofenheizung und in einigen Räumen mit einer Elektroheizung beheizt. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine behagliche Atmosphäre und bieten einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Alles in allem bietet dieses Ferienhaus mit seinen vielen Vorzügen und seiner idyllischen Lage eine einladende und komfortable Wohnmöglichkeit für naturverbundene Käufer. Entdecken Sie dieses Feriendomizil und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern.

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Ausstattung und Details

- Carport
- Garage
- Saunahütte
- Wasserzisterne 2.000 Liter
- Kaminofen
- Einbauküche
- Balkon

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Ortsteil Fleckl und gehört zur Gemeinde Warmensteinach im Landkreis Bayreuth. Warmensteinach liegt im Fichtelgebirge und hat ca. 2.200 Einwohner. Der Luftkurort liegt am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes. Im Ort befinden sich Ärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke, sowie Geschäfte mit Artikeln für den täglichen Bedarf. Ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Vielzahl an Vereinen gibt es ebenfalls in Warmensteinach. Die Entfernung nach Bayreuth und zur Anschlussstelle zur BAB 9 beträgt ca. 20 Km. Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung: - Wander- und Radwege - Loipen und Winterwanderwege - Alpiner Wintersport am Ochsenkopf - Sommerrodelbahn Alpine-Coaster am Ochsenkopf - Seilbahn Ochsenkopf, Neubau 2024 - Kletterpark Ochsenkopf - Bikepark Ochsenkopf - Ziplinepark Ochsenkopf - Therme-Siebenquell in Weißenstadt - Luisenburg-Festspiele Wunsiedel - Wagner-Festspiele Bayreuth

**Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 312.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24093032 - 95485 Warmensteinach – 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)