

Warmensteinach – Warmensteinach

# Zweifamilienhaus in Warmensteinach

Property ID: 24093057



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

**PURCHASE PRICE: 159.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.600 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## At a glance

Property ID	24093057	Purchase Price	159.500 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1946	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Garden / shared use

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.12.2033	Final Energy Demand	257.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1946

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## The property



Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## The property



**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)

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## A first impression

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. 1.600 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.

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Details of amenities

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.



Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## All about the location

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 Seilschwebebahn Ochsenkopf. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen.

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Other information

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.

Property ID: 24093057 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)