

Sparneck – Sparneck

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24093059



PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.150 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093059
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 44 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	200.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.07.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975



CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

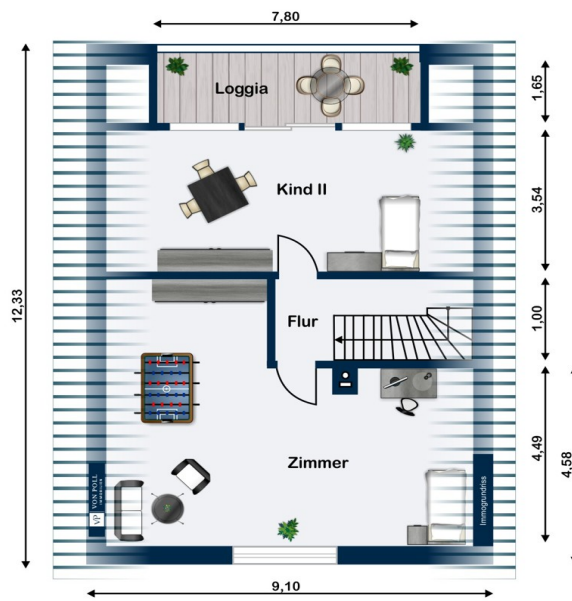
Kontaktieren Sie uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

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









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage, das durch eine gute Raumaufteilung und solide Bauweise besticht. Erbaut im Jahr 1976 und zuletzt im Jahr 2008 modernisiert, bietet dieses Haus eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Die Immobilie umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Modernisierung im Jahr 2008 umfasste die Erneuerung der Heizung, der Fenster und der Bäder, so dass diese nun dem aktuellen Standard entsprechen. Die Heizungsanlage ist eine zentrale Gastherme aus dem Jahr 2008, ergänzt durch eine heizungsunterstützende Solarthermieanlage, die für eine energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt. Neuwertige Fenster aus demselben Jahr bieten effektive Wärmedämmung und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Im Dachgeschoss bietet eine Loggia einen ruhigen Rückzugsort mit schöner Aussicht. Zwei weitere großzügige Terrassen und ein Gartenpavillon auf dem Grundstück sorgen für Entspannung im Freien. Die naturnahe Lage ermöglicht es, die ruhige Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Das Haus präsentiert sich in Holzständerbauweise mit einem gut gedämmten Keller aus Mauerwerk, der viel zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein besonders großer Kellerraum und eine Doppelgarage mit Geräteraum runden das Platzangebot der Immobilie ab. Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung, die im Zuge der letzten Modernisierung 2008 ausgebaut wurde. Diese bietet zusätzlichen Wohnraum, für Gäste und Familienangehörige oder als Arbeitsbereich. Zusammenfassend ist dieses Einfamilienhaus ein harmonisches Zusammenspiel aus durchdachter Raumaufteilung und großzügigen Außenbereichen, das vielseitigen Wohnansprüchen gerecht wird. Die ruhige und naturnahe Lage macht dieses Objekt besonders attraktiv für Familien, die eine komfortable Wohnumgebung schätzen und dabei nicht auf die Nähe zur Natur verzichten möchten. Überzeugen Sie sich selbst von der großzügigen Raumaufteilung und den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Herrn Udo Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000.

**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

## Dettagli dei servizi

- heizungsunterstützte Solarthermieanlage
- Ausbau Einliegerwohnung 2008
- Gartenpavillon
- große Terrasse
- naturnahe Lage
- Fenster neu 2008
- Gastherme mit Warmwasserspeicher 2008
- Doppelgarage mit Geräteraum



**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Markt Sparneck hat ca. 1.700 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Fichtelgebirge. Sparneck hat Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie einen Zahnarzt und eine Grundschule. Durch die gute Anbindung zu den Bundesstraßen B2 und B289 ist die Stadt Münchberg in ca. 10 Minuten und die Stadt Hof in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



**CODICE OGGETTO: 24093059 - 95234 Sparneck – Sparneck**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)