

Selb – Selb

## Zwei Eigentumswohnungen im Paket - Zusammenlegung möglich!

**CODICE OGGETTO: 24468017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103,84 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

- 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: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                        |   |
|---------------------|---------------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24468017                  | Prezzo d'acquisto      | 125.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 103,84 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano   |
| Piano               | 4                         | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4                         | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone   |
| Bagni               | 2                         |                        |   |
| Anno di costruzione | 1972                      |                        |   |

CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero                | Consumo finale di energia       | 114.10 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.03.2025                          | Classe di efficienza energetica | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 |                                 |                                     |

CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

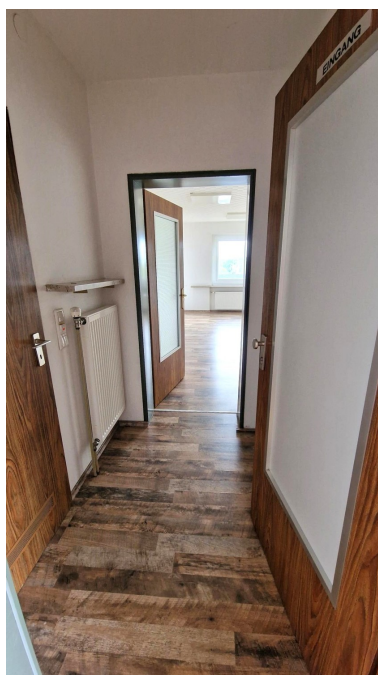
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## 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.: 09281 - 59 69 693

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

CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

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

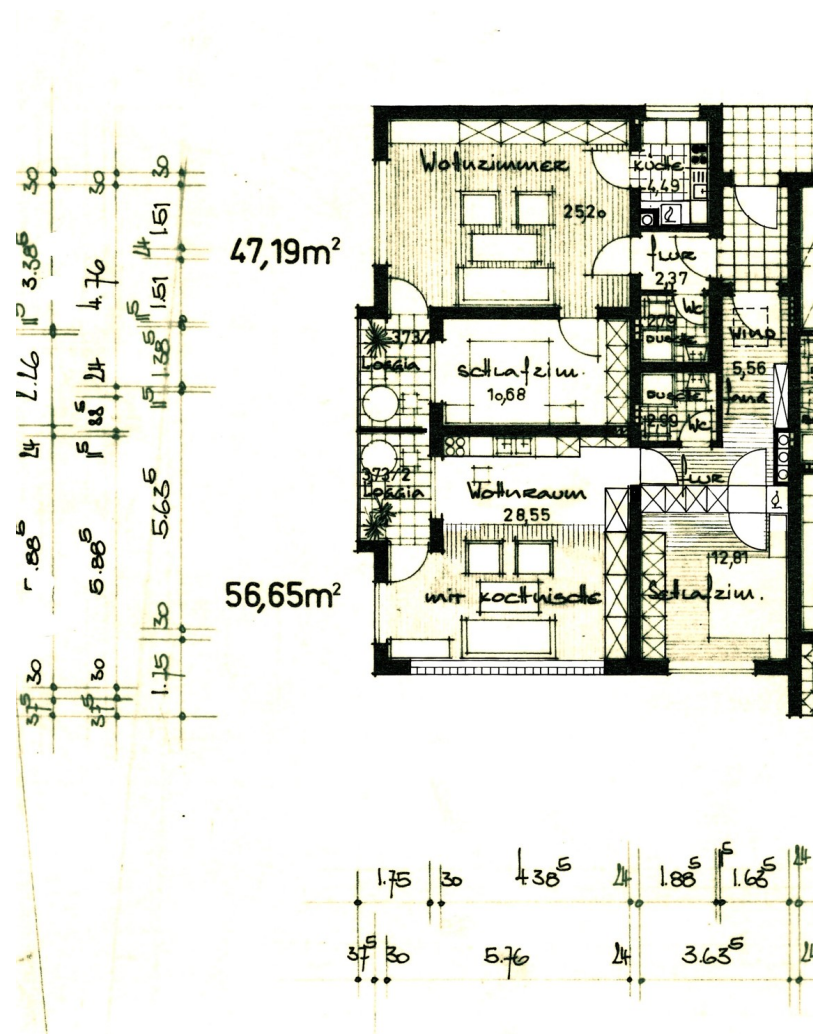
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

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

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

CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Planimetrie



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: 24468017 - 95100 Selb – Selb**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb**

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24468017 - 95100 Selb – Selb

## Partner di contatto

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

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)