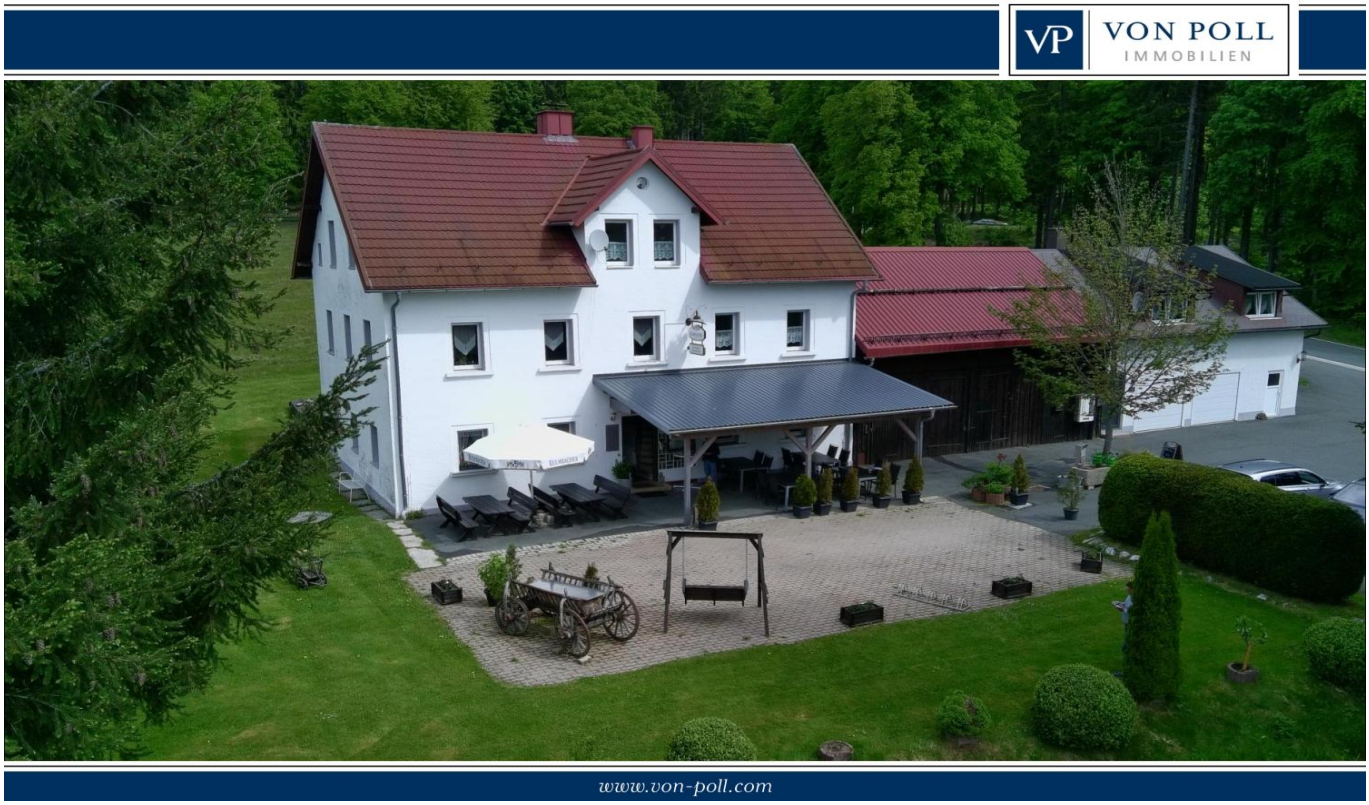
Warmensteinach

Wohn-und Gasthaus in herrlicher Alleinlage im Fichtelgebirge

Property ID: 25093040



PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m^2 • ROOMS: 10 • LAND AREA: 6.668 m^2

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

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

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

At a glance

Property ID	25093040
Living Space	ca. 215 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Year of construction	1935
Type of parking	20 x Outdoor parking space, 5 x Garage

Purchase Price	390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 121 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.02.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	192.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1906

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/bayreuth

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

A first impression

Diese einzigartige Immobilie wurde 1906 erbaut und in den Jahren 1970 und 1994 saniert und erweitert. Sie befindet sich in absoluter Alleinlage am Fuße des Ochsenkopfes im Herzen des Fichtelgebirges und überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 215 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 6.668 m².
Die Wohn- und Nutzfläche des Hauses bietet ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit wird das Hauptgebäude als Gasthaus betrieben und bietet Platz für ca. 50 Personen. Zusätzlich steht ein gemütlicher Nebenraum für etwa 20 Personen zur Verfügung. Angrenzend befindet sich ein schöner, überdachter Biergarten, der vielfältige Einsatzmöglichkeiten im gastronomischen Bereich bietet.
Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gepflegt und verfügt über eine Zentralheizung, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Im Jahr 1994 wurde ein Nebengebäude zu einer zusätzlichen Wohneinheit mit 61 m² umgebaut. Durch diese Erweiterung sind Fremdenzimmer möglich, was der Liegenschaft weitere wirtschaftliche Möglichkeiten eröffnet.
Die Lage im Fichtelgebirge bietet ein besonderes Umfeld. Aufgrund der Alleinlage ist das Grundstück perfekt für Menschen, die Abgeschiedenheit und Natur in bester Lage suchen. Die Anordnung von Haupt- und Nebengebäude, der dazwischenliegenden Scheune und des weitläufigen Grundstücks macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Investoren und Gastronomen gleichermaßen.
Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Anbindung an die lokale und überregionale Infrastruktur als gut zu bewerten. Es gibt einen direkten Zugang zu Wanderwegen und den Naturschönheiten der Region. Die neu gebaute Seilbahn Süd des Ochsenkopfs ist ca. 2.500 Meter entfernt. Alle notwendigen Versorgungsmöglichkeiten sind trotz der Abgeschiedenheit innerhalb weniger Kilometer erreichbar.
Für Kaufinteressenten, die ein Objekt zur individuellen Gestaltung suchen, bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Gelegenheit. Ob als dauerhaftes Zuhause mit Gewerbefläche oder als Investitionsobjekt in herausragender Lage – diese Immobilie bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie das vielfältige Angebot sowie die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen von einer Immobilie in dieser Region zu verwirklichen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

Details of amenities

- Wohnungsumbau Nebengebäude 1994 mit 61 m²
- Anbau Gasthaus 1970
- Gasthaus für ca. 50 Personen
- Nebenraum für ca. 20 Personen
- Großzügiger Biergarten mit Überdachung
- 5 Garagen und ausreichend Parkmöglichkeiten

Sanierung der letzten fünf Jahre:

- teilweise Fenster im Haupthaus
- Garage, Dach, Fassade, Haustür im Nebengebäude
- Überdachung Biergarten

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Warmensteinach und liegt im Herzen des Fichtelgebirges.

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 192.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.
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.

Property ID: 25093040 - 95485 Warmensteinach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com