

Fichtelberg

# Charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus im Fichtelgebirge

CODE DU BIEN: 25093047



PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093047
Surface habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1926
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	375.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1926



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## La propriété

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  
IN THE WORLD

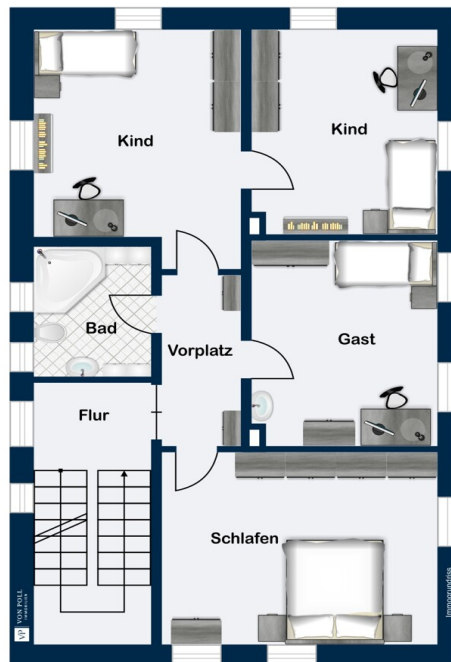
[www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

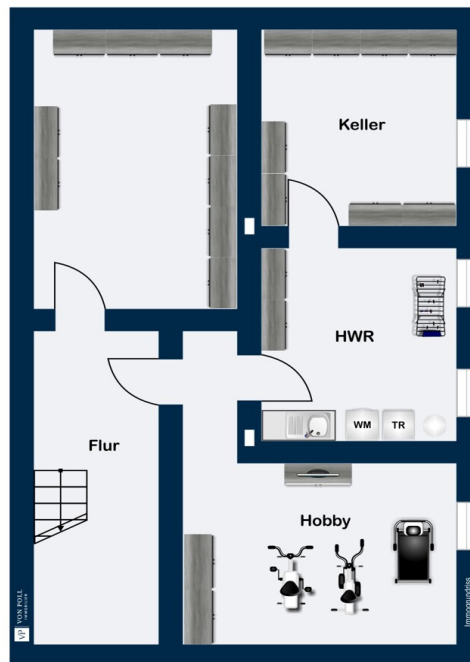


CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg**

## Une première impression

Das im Jahr 1926 erbaute Einfamilienhaus bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 900 m<sup>2</sup> viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren stetig modernisiert und befindet sich in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage.

Das Haus umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Die Ausstattung des Hauses kann als normal eingestuft werden, wobei auf Komfort nicht verzichtet wurde. Zwei neuwertige Kaminöfen sorgen für behagliche Wärme und tragen zur Gemütlichkeit der Immobilie bei. Die Ofenheizung sowie eine Nachtspeicherheizung ergänzen das Heizkonzept sinnvoll.

Neben der Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss steht Ihnen ein ausgebautes Dachgeschoss zur Verfügung, das Sie flexibel nutzen können. Egal, ob Sie ein weiteres Schlafzimmer, ein Büro oder einen Aufenthaltsraum benötigen – hier sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Dank der Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus.

Besondere Höhepunkte des Hauses sind der Wintergarten und der große, nach Süden ausgerichtete Balkon. Von hier aus haben Sie das ganze Jahr über einen herrlichen Blick in den schön angelegten Garten mit altem Baumbestand.

Für Ihr Fahrzeug steht ein praktisches Carport zur Verfügung, das direkt an den Eingangsbereich grenzt.

Die umfassende Sanierung, die ab 1995 durchgeführt wurde, trägt zur Modernität des Hauses bei, ohne den ursprünglichen Charme des Altbaus zu verlieren. Besonders das neuwertige Badezimmer überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und bietet modernen Wohnkomfort.

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen bequem zu erreichen, wodurch ein hohes Maß an Lebensqualität entsteht.

Die Immobilie vereint den Charme der 1920er Jahre mit modernem Wohnkomfort und eröffnet durch ihre flexible Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage legen.

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](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

**CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg**

## Détails des commodités

- Sanierung ab 1995
- Wintergarten
- großer Balkon in südlicher Ausrichtung
- Gartenschuppen
- Gartenpavillon
- Carport
- neuwertige Kaminöfen
- ausgebautes Dachgeschoss
- als Ein-Oder Zweifamilienhaus nutzbar
- neuwertiges Bad

**CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg**

## Tout sur l'emplacement

Fichtelberg hat ca. 1.800 Einwohner und gehört zum nördlichen Landkreis Bayreuth. Der staatlich anerkannte Luftkurort liegt im Herzen des Fichtelgebirges. Erholung und zahlreiche Freizeitaktivitäten, sowohl im Sommer als auch im Winter, sind rund um Fichtelberg möglich.

Die Gemeinde liegt am Fuße des 1.024 Meter hohen Ochsenkopfes und in der Nähe des wunderschönen Fichtelsees. Im Ort selbst befinden sich Ärzte, eine Apotheke sowie Geschäfte, die Artikel des täglichen Bedarfs führen. Es gibt ebenfalls einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Vielzahl an Vereinen. Die Entfernung nach Bayreuth und zur Anschlussstelle der A9 beträgt ca. 20 km.



CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 86.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25093047 - 95686 Fichtelberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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