Mehlmeisel

Repräsentatives Wohnhaus mit parkähnlicher Gartenanlage im Fichtelgebirge

??????? ????????: 25093014

???? ??????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 350 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 6.000 m^2

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ??? ?????

??????? ????????	25093014
?????????	ca. 350 m²
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1981
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	795.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 150 m²
??????	???????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.07.2031

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	150.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1981

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

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 01 848

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

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

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

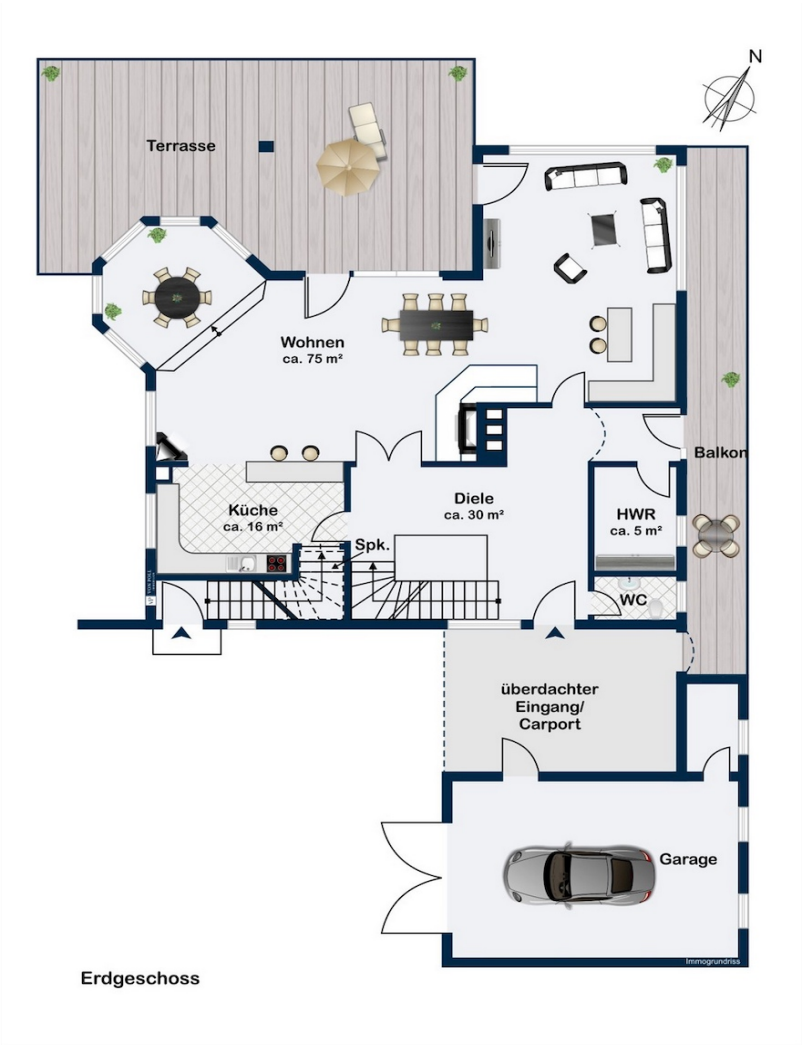
?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

?? ???????

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

??? ????? ????????

Das im Jahr 1981 errichtete Wohnhaus befindet sich in der Gemeinde Mehlmeisel im Landkreis Bayreuth.

Das Haupthaus bietet auf ca. 350 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Eingangsbereich, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit hochwertigen Einbaugeräten, eine Speisekammer, ein Hauswirtschaftsraum mit Zu-/Abwasser und ein Gäste-WC. Der Zugang zur Gartenterrasse ist vom Wohn-/Esszimmer, der Zugang zum Balkon von der Diele im Eingangsbereich möglich. Über eine Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss, welches über ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Büro/Kinderzimmer, ein Kinderzimmer/Ankleide und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC verfügt. Der Zugang zum Balkon ist vom Schlafzimmer, vom Büro/Kinderzimmer, als auch vom Kinderzimmer/Ankleide möglich. Im Kellergeschoss befinden sich ein Lagerraum, ein Heizungsraum, eine Sauna mit Dusche, ein Gäste-WC, ein Wirtschaftsraum, ein Abstellraum, ein Fitnessraum und zwei großzügige Kinder-/Gästezimmer mit Terrasse und eigenen Zugang. Zum Haus gehören ein überdachter Eingangsbereich mit Carport, eine große Garage und zwei Stellpätze.

Es ist eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit einer Größe von ca. 60 m² Wohnfläche vorhanden. Die Wohnung besitzt einen separaten Eingang und verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche/WC und einen eigenen Balkon.

Auf dem insgesamt ca. 6.000 m² großen Grundstück befinden sich ein parkähnlich angelegter Garten mit Beleuchtung, Badesee und Waldbestand, eine Gartenbar mit Holzofen, eine Holzfeuerstelle, ein Gartenhaus mit großen Whirlpool, zwei Geräteschuppen und eine große Bodenplatte mit ca. 90m² Grundfläche mit seperater Zufahrt für weitere Garagen oder Abstellfläche. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 500 m². Das Wohnhaus besitzt eine Öl-Zentralheizung, eine Holzheizung und eine PV-Anlage mit 13 kWp Leistung. Die zentrale Heizungsversorgung kann durch Öl, Holz und der PV-Anlage erfolgen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

????????????? ??? ???????

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* großer Eingangsbereich
* großzügiges Wohn-/Esszimmer
* Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
* Speisekammer
* Hauswirtschaftsraum mit Zu-/Abwasser
* Gäste-WC
* Zugang zur Gartenterrasse & Balkon
Obergeschoss:
* Schlafzimmer mit Ankleide
* Büro/Kinderzimmer
* Kinderzimmer/Ankleide
* Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC
* drei Zugänge zum Balkon
Kellergeschoss:
* Lagerraum
* Heizungsraum
* Sauna mit Dusche
* Gäste-WC
* Wirtschaftsraum
* Abstellraum
* Fitnessraum
* zwei großzügige Gästezimmer mit Terrasse und eigenen Zugang
Einliegerwohnung:
* Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile
* Schlafzimmer
* Badezimmer mit Dusche/WC
* eigener Balkon
* separater Eingang
Ausstattung:
* parkähnlich angelegte Gartenanlage mit Beleuchtung
* Badesee mit Waldfläche
* Gartenbar mit Holzofen
* Holzfeuerstelle
* Gartenhaus mit großen Whirlpool

* zwei Geräteschuppen
* überdachter Eingangsbereich mit Carport, große Garage und zwei Stellplätze
* große Bodenplatte mit ca. 90m² Grundfläche mit seperater Zufahrt für weitere Garagen oder Abstellfläche
* Öl-Zentralheizung, Holzheizung & PV-Anlage mit 13 kWp Leistung
* Zenrale Heizungsversorgung durch Öl, Holz & PV-Anlage

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

??? ??? ??? ??????????

Die Gemeinde Mehlmeisel mit über 1.600 Einwohnern liegt inmitten des Naturparks Fichtelgebirge. Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Metzgerei, Bäckerei & Supermarkt, sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Durch die gute Anbindung zur Bundesstraße B303 ist die Stadt Marktredwitz in ca. 25 Minuten und die Stadt Bayreuth in ca. 35 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

In der Region gibt es ein reichliches Angebot für Freizeit und Erholung, wie der Fichtelsee oder der Wildpark Waldhaus und der Klausenlift Mehlmeisel. Für Ausflüge laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge dazu ein, Wander- und Radwege ausführlich zu nutzen und in die typische fränkische Gemütlichkeit einzutauchen.

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 150.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25093014 - 95694 Mehlmeisel

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mark Beyer

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com