

Zell im Fichtelgebirge – Zell

# Teilsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

**CODICE OGGETTO: 23093052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

- 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: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23093052
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1981

Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune

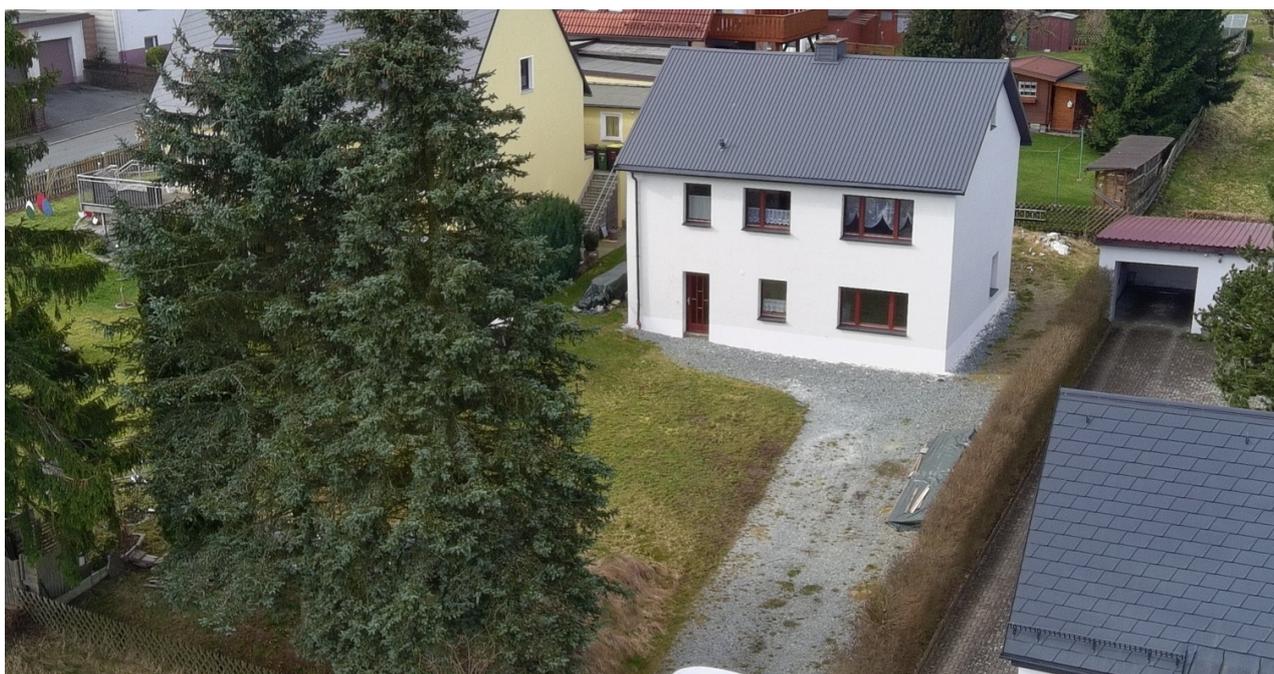
CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## Dati energetici

Riscaldamento	Eletto	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.11.2029	Consumo finale di energia	133.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



# 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*





### 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*

CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

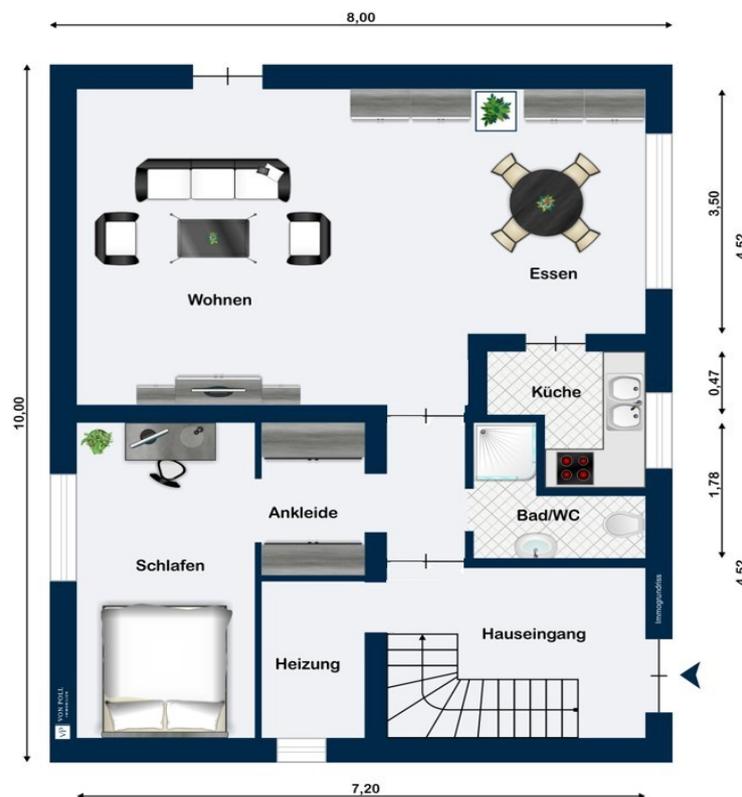


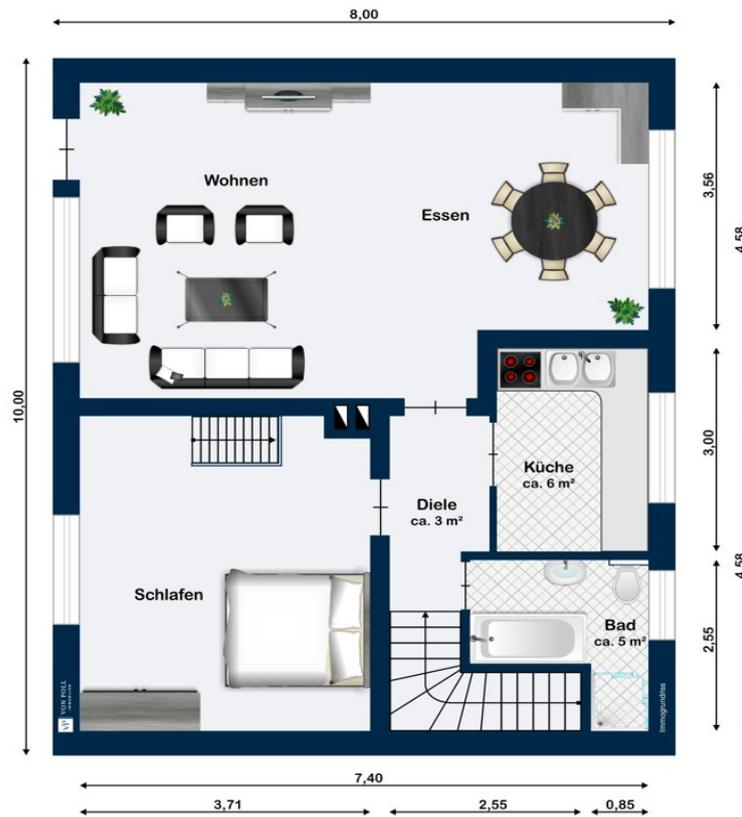
Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## 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: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

## Una prima impressione

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in Massivbauweise 1981 errichtet und in den Jahren 2021/22 teilsaniert. In den letzten zwei Jahren wurden die Dacheindeckung und der Vollwärmeschutz sowie die Drainage um das Haus erneuert.

Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss. Über den Flur gelangt man in die ca. 57 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung. Die Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss sind noch nicht abgeschlossen. Boden-, Wand- und Deckenarbeiten müssen noch ausgeführt werden.

Die Wohnung verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und Bad. Denkbar wäre hier eine Nutzung als "kleines Reich" für die Kinder oder zur Unterbringung der Großeltern. Durch die Abgeschlossenheit wäre aber auch eine Vermietung als Ferien- oder Mietwohnung möglich. Auf dieser Etage befindet sich ein weiterer Raum, der als Keller oder Heizungsraum genutzt werden könnte.

Über die Treppe im Flur erreicht man die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 61 m<sup>2</sup>, zuzüglich zwei Zimmer mit ca. 34 m<sup>2</sup> im ausgebauten Dachgeschoss. Diese Wohnung teilt sich auf in ein großes Wohnzimmer mit einem neuwertigen Pelletofen, eine Küche, ein Bad mit Badewanne, Dusche und WC, sowie ein Schlafzimmer. Die Treppe zu den beiden Räumen im Dachgeschoss befindet sich ebenfalls im Schlafzimmer.

Das Haus wird derzeit mit Nachtspeicheröfen und einem Pelletofen beheizt. Vor dem Haus gibt es zwei PKW-Stellplätze. Weitere Stellplätze oder auch eine Garage können auf dem Grundstück errichtet werden.

Für weitere Informationen steht Ihnen Herr Udo Stelzel unter der Mobilnummer 01716542000 zur Verfügung.

Für einen Besichtigungstermin benötigen wir einen Kapitalnachweis oder eine Kreditusage der Bank.

**CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

## Dettagli dei servizi

- \* Garten
  - \* naturnah aber verkehrsgünstig gelegen
  - \* Pelletofen
  - \* PKW-Stellplatz
- Sanierungen 2021/22
- \* Drainage rund ums Haus
  - \* Vollwärmeschutz 12 cm
  - \* Dacheindeckung erneuert

**CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

## Tutto sulla posizione

Der Hauptort der Marktgemeinde liegt zwischen den Städten Hof und Bayreuth, etwa fünf Kilometer von der Bundesstraße B2 und ca. zehn Kilometer von der Bundesautobahn A9 entfernt. Die nächst größere Stadt ist Münchberg. In der Nähe von Zell im Fichtelgebirge entspringt am Waldstein im Fichtelgebirge die Saale. Zell im Fichtelgebirge zählt ca. 1500 Einwohner und gehört auch zur Wirtschaftsregion "Hochfranken", welche das Hofer Land, die Stadt Hof, sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.

**CODICE OGGETTO: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
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 § 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: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell**

## Partner di contatto

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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