

Schönwald

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!

Objektnummer: 23468008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 606 m²

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Auf einen Blick

Objektnummer	23468008	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 360 m²	Haustyp	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2022
		Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	08.11.2033	Endenergie- verbrauch	153.50 kWh/m²a
		Energie- Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

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

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

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Schönwald. Das Objekt, welches derzeit als Inneneinrichtungs- und Malerfachgeschäft genutzt wird, bietet vielfältige Möglichkeiten für Wohn- und Gewerbenutzung. Die Gesamtfläche des Hauses beträgt ca. 360 m², aufgeteilt in ca. 200 m² Gewerbe- und Lagerfläche im Erdgeschoss sowie ca. 160 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss. Es besteht die Option, die Flächen individuell nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen und die Wohneinheit nach eigenen Wünschen zu gestalten. Das Haus besticht durch eine großzügige Raumverteilung. Im Erdgeschoss befinden sich die Gewerbeeinheit, mit Laden- und Bürofläche, sowie diverse Lagerräume für zusätzlichen Platzbedarf. Im ersten Obergeschoss und Dachgeschoss stehen Schlaf- und Gästezimmer, Büro, Küche und Badezimmer zur Verfügung. Ein Highlight des Hauses ist der Balkon, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie eine Einfahrt mit ausreichend Stellfläche zur Verfügung. Ein Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum. Der kleine Garten rundet das Angebot ab und bietet Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist mit Vollwärmeschutz an der Fassade ausgestattet. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2022 installiert und sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Des Weiteren wurde im Jahr 2018 die Elektroinstallation nahezu vollständig erneuert. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch gute Infrastruktur aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Gewerbe zu vereinen und individuell anzupassen. Mit seiner zentralen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Objekt ideal für Investoren oder Eigennutzer, die Wert auf eine flexible Flächennutzung legen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Zögern Sie nicht und nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihren Wohn- und Gewerbetraum zu verwirklichen! Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Ausstattung und Details

- * Ansprechendes Wohn- und Geschäftshaus
- * Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (derzeit Inneneinrichtungs- und Malerfachgeschäft)
- * 1. OG und Dachgeschoss als Wohneinheit nutzbar
- * Ca. 200 m² Gewerbe- und Lagerfläche und ca. 160 m² Wohnfläche
- * Balkon
- * Zwei Garagen
- * Einfahrt mit Stellfläche
- * Schuppen
- * Kleiner Garten
- * Keller
- * Fassade mit Vollwärmeschutz
- * Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
- * 2018 wurde fast die ganze Elektroinstallation erneuert

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Alles zum Standort

Die Stadt Schönwald hat ca. 3.700 Einwohnern, und verfügt über einen Kinderhort, -krippe und -garten sowie eine Grundschule. Waren des täglichen Bedarfs sind bei Metzger, Bäcker und dem Supermarkt und erhältlich, gutbürgerliche Gastronomie, diverse Dienstleister und Handwerksbetriebe runden das Angebot ab. Auch die ärztliche Grundversorgung ist gesichert. Die Städte Rehau und Selb sind in wenigen Minuten erreichbar, aber auch die Kreisstadt Hof oder Weiden, mit allen ihren städtischen Vorzügen aber insbesondere den Bildungs- und Arbeitsmärkten. Die unmittelbare Nähe der Bundesautobahn A93 gewährleistet auch die überregionale Verkehrsanbindung. Aber auch Naturfreunde, Wintersportler und Urlauber kommen durch das nahe Fichtelgebirge voll auf Ihre Kosten. Schönwald bietet Erholung pur direkt vor der Haustür. Bitte bedenken Sie, dass auch die beste Beschreibung keine Besichtigung ersetzen kann.

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 153.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 23468008 - 95173 Schönwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

E-Mail: hof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com