

Warmensteinach – Warmensteinach

# Geheimtipp: Traumanwesen im Fichtelgebirge - Ländliche Idylle zwischen Feldern und Wäldern

**CODICE OGGETTO: 24093005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 17.024 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24093005	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 248 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 298 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1950	Caratteristiche	Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	HOLZ	Consumo energetico	384.70 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.12.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Solare		

CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Anwesen in herrlicher Lage am Fuße des Ochsenkopfes in der schönen Ferienregion Fichtelgebirge. Das Objekt wurde 1950 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 248 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 17.024 m<sup>2</sup>, wovon ca. 6.500 m<sup>2</sup> gemäß Bebauungsplan bebaut werden dürfen. Darüber hinaus stehen in der näheren Umgebung zwei weitere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 23.340 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Liegenschaft zeichnet sich durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aus, da neben dem Wohnhaus einige landwirtschaftliche Gebäude vorhanden sind. Selbstverständlich ist auch Pferdehaltung möglich. Die Umgebung ist ideal für Ausritte und Spaziergänge in der Natur. Darüber hinaus bieten die verschiedenen Nebengebäude zusätzlichen Platz für Pferdeboxen oder Unterstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte. Das Anwesen verfügt über eine eigene Quelle. Ein 30 kW Scheitholzessel mit Solarthermie sorgt für niedrige Energiekosten. Die Lage des Anwesens ist traumhaft: Am Fuße des Ochsenkopfes gelegen, bietet es einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Das Fichtelgebirge lädt mit seiner natürlichen Schönheit zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Skifahren ein. Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten kommen hier voll auf ihre Kosten. Die Liegenschaft bietet auch Potenzial für eine weitere Bebauung, denn auf dem Grundstück befinden sich ca. 6.500 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan. Dies ermöglicht mögliche Erweiterungen oder den Bau zusätzlicher Gebäude. Die Raumaufteilung mit insgesamt zwölf Zimmern und drei Bädern bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Raumaufteilung Wohnhaus: Erdgeschoss: Wohnzimmer, zwei Zimmer, Bad, WC, Küche, angrenzende Garage Obergeschoss: vier Zimmer, Wohnzimmer, Bad, WC, Küche Dachgeschoss: zwei Schlafzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad mit WC Insgesamt stellt sich die Liegenschaft als attraktive Immobilie mit großem Potential dar. Die Größe des Grundstücks, die idyllische Lage am Fuße des Ochsenkopfes und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem einmaligen Angebot.

**CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach**

## Tutto sulla posizione

Willkommen in der malerischen Umgebung von Fleckl, einem bezaubernden Ortsteil von Warmensteinach, der sich idyllisch im Herzen des Fichtelgebirges in Bayern befindet. Diese Region besticht nicht nur durch ihre atemberaubende Naturlandschaft, sondern auch durch die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und die ausgezeichnete Erreichbarkeit. Die Lage von Fleckl zeichnet sich durch ihre Ruhe und Naturschönheit aus. Umgeben von dichten Wäldern und sanften Hügeln bietet diese Gegend einen Rückzugsort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Hier können Sie sich von der Hektik des Alltags entspannen und die frische Bergluft in vollen Zügen genießen. Die Region ist besonders bekannt für ihre vielfältigen Freizeitaktivitäten zu jeder Jahreszeit. Im Winter locken die nahegelegenen Skigebiete mit perfekt präparierten Pisten und Loipen. Im Sommer können Sie die zahlreichen Wander- und Radwege erkunden, die durch die zauberhafte Landschaft führen. Der nahegelegene Ochsenkopf bietet zudem eine Fülle von Outdoor-Aktivitäten, darunter auch Klettern, Wandern und Mountainbiken. Die gute Anbindung an die umliegenden Städte, darunter Bayreuth und Nürnberg, macht Fleckl zu einem attraktiven Wohnort. Die Autobahnen A9 und A93 sind leicht erreichbar. In Warmensteinach finden Sie auch alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen.

**CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 384.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 24093005 - 95485 Warmensteinach – Warmensteinach

## Partner di contatto

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

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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