

Zell im Fichtelgebirge – Zell

# Teilsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 23093052



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

**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 622 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## At a glance

Property ID	23093052
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1981

Purchase Price	179.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 37 m <sup>2</sup>
Equipment	Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## Energy Data

Energy Source	Electro	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	13.11.2029	Final energy consumption	133.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property



Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property



Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property



Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property





Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property



Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property

VP VON POLL IMMOBILIEN®

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

VP VON POLL IMMOBILIEN



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

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

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

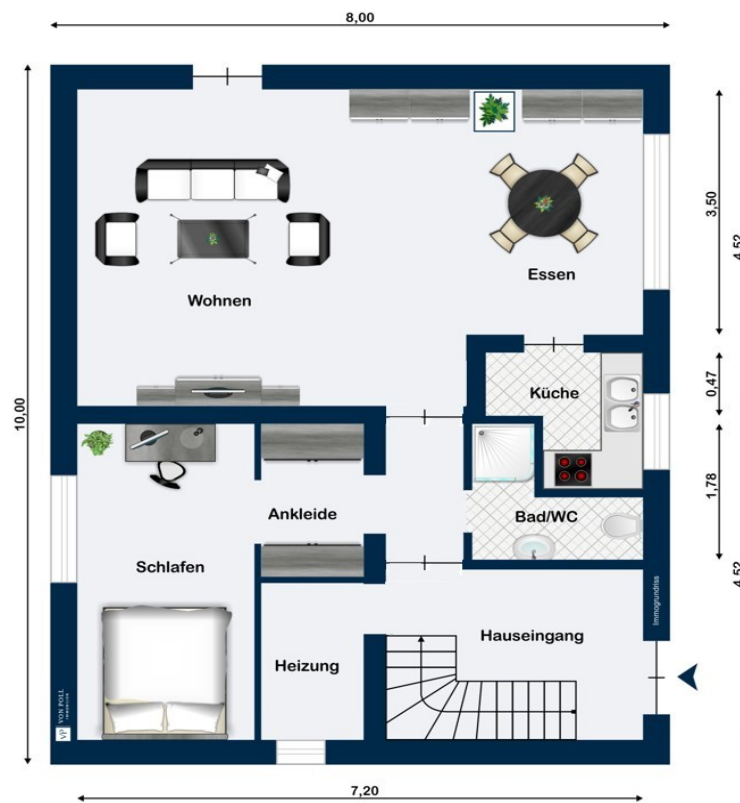


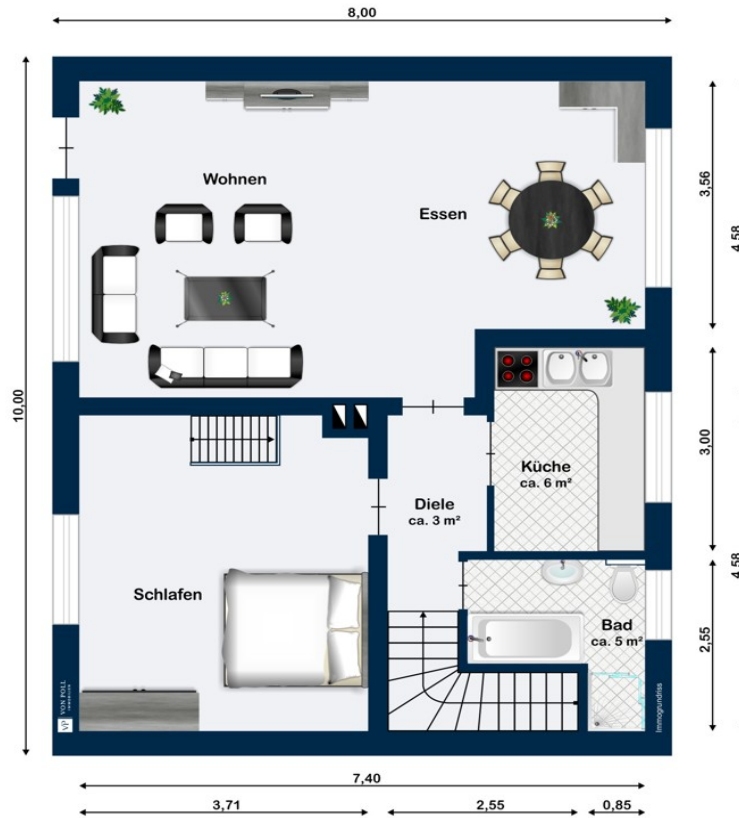
Finanzierung  
berechnen



Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## A first impression

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 Kreditzusage der Bank.

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## Details of amenities

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

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## All about the location

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.



Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## Other information

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.

Property ID: 23093052 - 95239 Zell im Fichtelgebirge – Zell

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)