

Selb-Erkersreuth

# Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

Objektnummer: 23468017



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

WOHNFLÄCHE: ca. 297 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 745 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

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

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Auf einen Blick

Objektnummer	23468017	Haustyp	
Wohnfläche	ca. 297 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	9		
Baujahr	1991	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	01.11.2032	Endenergiebedarf	214.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie





Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



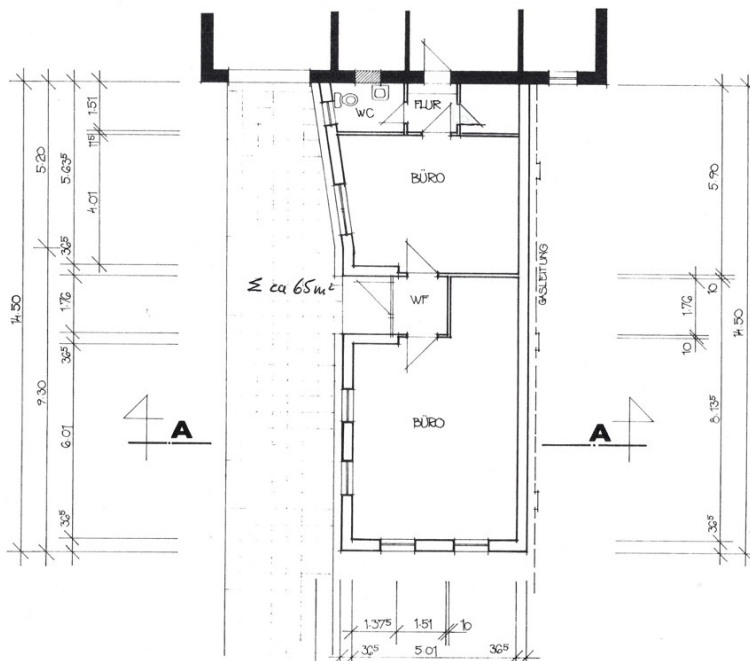
Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie



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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' In the background, a computer monitor and another smartphone show the company's web application interface, which includes sections for 'Eckdaten zu Ihrer Immobilie' and 'Marktpreis'.

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

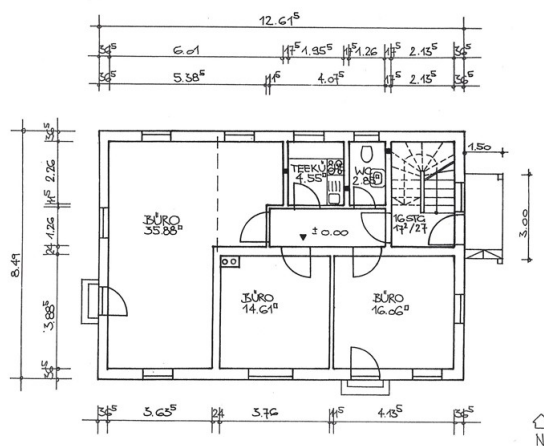
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0151 / 68 47 09 01**

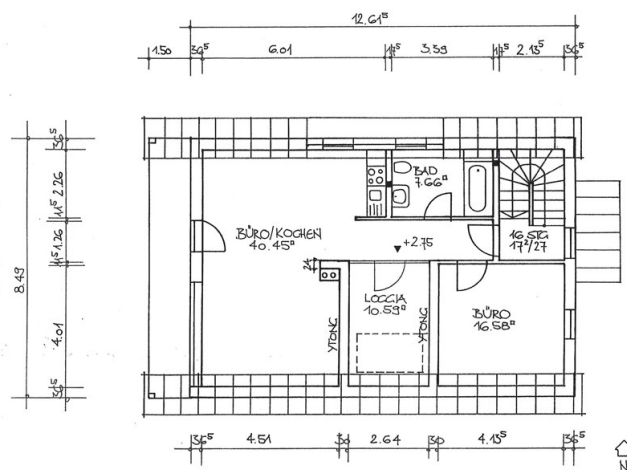
*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

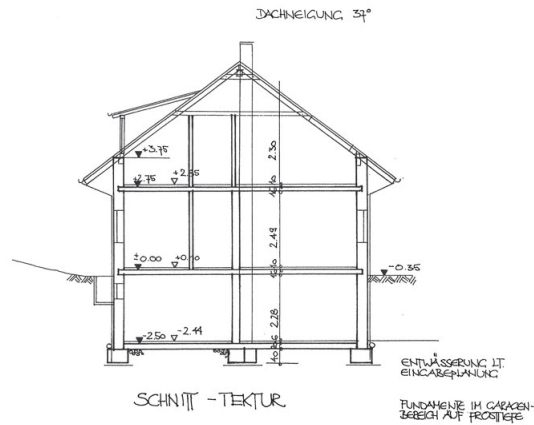
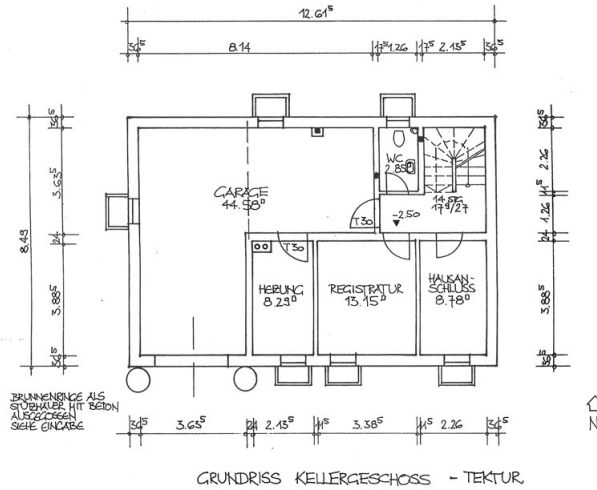
# Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - TEKTUR



GRUNDRISS DACHGESCHOSS - TEKTUR



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Geschäftshaus aus dem Jahr 1991, mit ca. 297 m<sup>2</sup> Fläche. Denkbar wäre eine Nutzung als Kanzlei, Praxis oder Büro. Das Erdgeschoss wird derzeit als Büro genutzt und ist mit hochwertiger Büroausstattung eingerichtet, die im Kaufpreis enthalten ist. Das Dachgeschoss diente als Chef-Büro, ist aber momentan als Gästewohnung eingerichtet. Im Kellergeschoss befinden sich diverse Lagerräume, die Gaszentralheizung und eine im Haus integrierte Garage. Zudem steht noch ein Anbau aus dem Jahr 1994, mit zwei Büroräumen, Serverraum und Toilette, zur Verfügung. Dieser ist ebenerdig erreichbar und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine Doppelgarage gehört auch zum Anwesen. Das Haus kann kurzfristig übernommen werden. Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin, wird ein Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis erbeten. Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Frau Kristina Wimmer, Immobilienmaklerin (IHK) unter Mobil 0151/68 47 09 01.



Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Ausstattung und Details

- \* Drei Etagen mit insgesamt ca. 297 m<sup>2</sup> Fläche
- \* Hochwertige Büroausstattung im Kaufpreis enthalten
- \* Ein Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC
- \* Zwei weitere Toiletten
- \* Eine im Haus integrierte Garage
- \* Eine Doppelgarage
- \* PKW-Stellplätze vor dem Haus
- \* Fußbodenheizung im Anbau
- \* Gaszentralheizung

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Alles zum Standort

Selb ist eine große Kreisstadt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge und liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A93. Wie ein riesiges Hufeisen liegt die Bergkette des Fichtelgebirges im Nordosten Bayerns. Über 1000 Meter hoch erheben sich Schneeberg und Ochsenkopf, die höchsten Berge Frankens. Aus den uralten Bergwäldern recken sich wilde Felsentürme aus Granit wie von Riesenhand aufgestapelt empor und ist bekannt als beliebte Ferien- und Urlaubsregion. Sie gehört der grenzüberschreitenden Mikroregion Freunde im Herzen Europas an. Überregional ist Selb als Porzellanstadt bekannt und hat ca. 15.000 Einwohner. Selb gewinnt immer mehr an Bedeutung als Einkaufsstadt durch ihre diversen Outletcenter, mit den bekannten Marken wie Rosenthal oder Hutschenreuther. Erkersreuth ist ein Gemeindeteil von Selb und ist mit dieser zusammengewachsen.

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 214.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 23468017 - 95100 Selb-Erkersreuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Karolinenstraße 29 Hof (Saale)

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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