

Zell

# Neuwertiges Energiesparhaus in herrlicher Lage im Fichtelgebirge

*Property ID: 25093052*



**PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 660 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25093052 - 95239 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: 25093052 - 95239 Zell

## At a glance

|                      |                                       |                     |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25093052                              | Purchase Price      | 398.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 129 m²                            | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                           |                     |                                                                           |
| Rooms                | 5                                     |                     |                                                                           |
| Bedrooms             | 3                                     |                     |                                                                           |
| Bathrooms            | 1                                     | Construction method | Prefabricated components                                                  |
| Year of construction | 2013                                  | Usable Space        | ca. 61 m²                                                                 |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage | Equipment           | Guest WC, Garden / shared use                                             |

Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY            | Final energy consumption                             | 26.10 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 24.08.2035             | Energy efficiency class                              | A+                             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2013                           |



Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property





Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property





Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property



Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property





Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property



Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property





Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property





VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



 VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

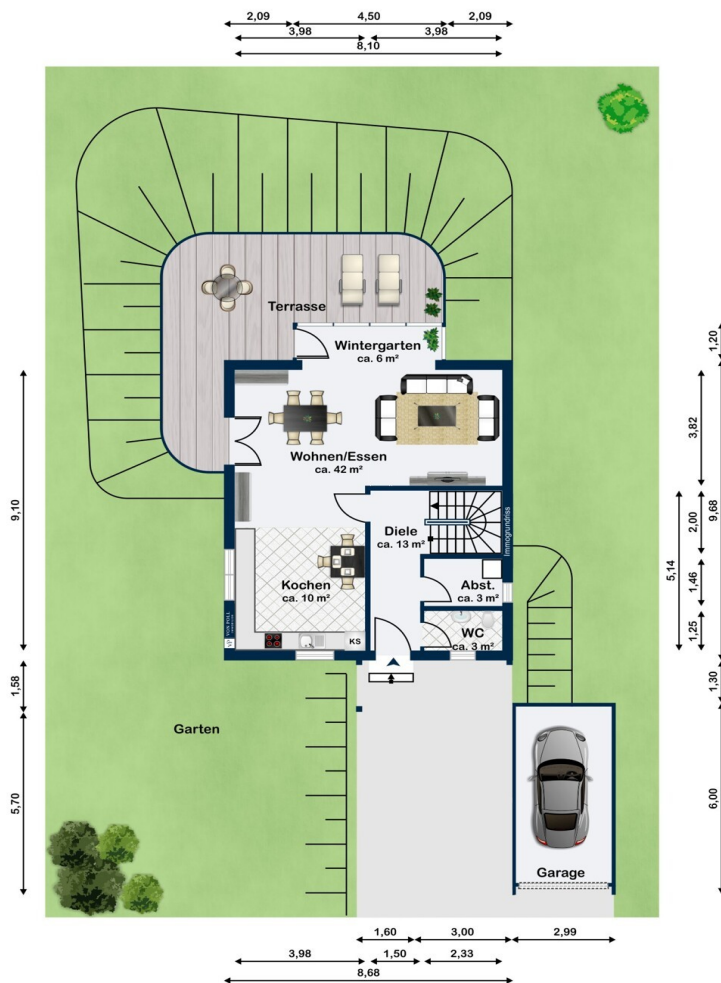
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

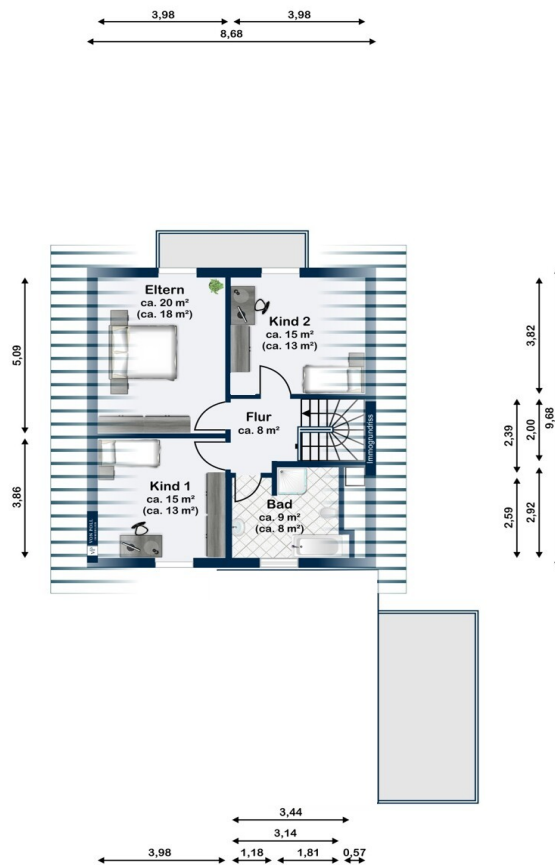
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



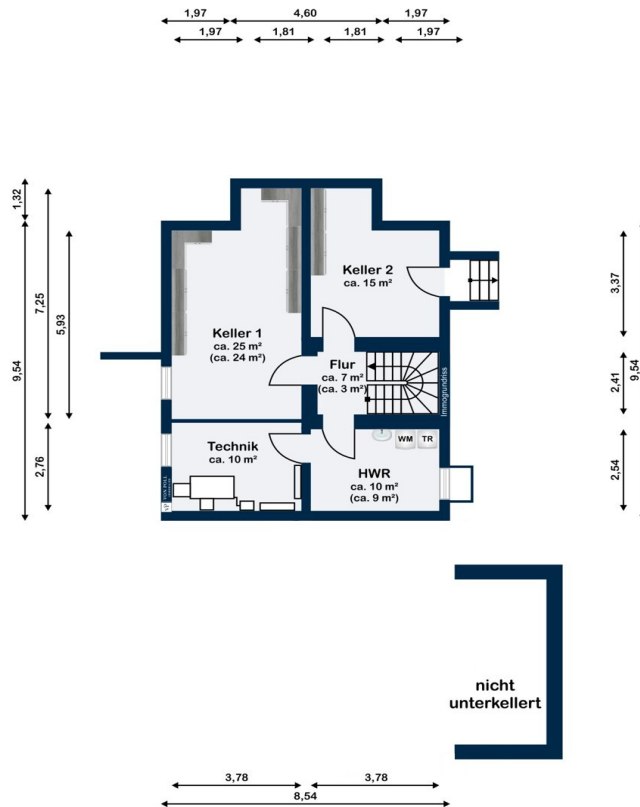
Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## 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: 25093052 - 95239 Zell

## A first impression

Dieses im Jahr 2013 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 129 m<sup>2</sup> und einem rund 660 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet Ihnen ein modernes Zuhause in begehrter Lage mit unverbaubarem Blick in den Frankenwald. Es wurde in energiesparender Holzständerbauweise errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an zeitgemäße Bauqualität. Eine umfassende Dämmung sowie eine auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichtete energetische Ausstattung unterstützen dies. Eine zentrale Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung trägt zusätzlich zu einem gesunden Wohnklima und niedrigen Energiekosten bei.

Das Raumangebot umfasst insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei komfortable Schlafzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – sei es als Rückzugsort, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Familienbad im Obergeschoss ist mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet und verfügt über großzügige Fensterflächen, die für eine angenehme Tageslichtatmosphäre sorgen.

Der offene Küchen-, Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss beeindruckt durch Helligkeit und eine einladende Raumaufteilung. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die zum Verweilen mit Familie oder Freunden einlädt. Offen gestaltete Übergänge und zahlreiche Fenster mit Isolierverglasung schaffen ein harmonisches Wohngefühl und tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die hochwertige Fußbodenheizung sorgt an allen Tagen für ein behagliches Raumklima.

Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss unterstreicht die Familienfreundlichkeit dieser Immobilie. Praktisch für den Alltag ist der Hauswirtschaftsraum im Keller, in dem sowohl Waschmaschine als auch Trockner Platz finden.

Der Außenbereich verfügt über einen großen, gepflasterten Eingangsbereich. Die großzügige Terrasse erstreckt sich zur lichtdurchfluteten Seite des Hauses und bietet viel Platz für Sitzgelegenheiten oder Grillabende. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung, was insbesondere für Familien oder Besucher von Vorteil ist.

Die Lage dieses Objekts verbindet Ruhe und Erholung im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten in der Region rund um das Fichtelgebirge. Das Energiesparhaus in Fertigbauweise eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf modernes Wohnen, Energieeffizienz und ein ansprechendes Wohnumfeld legen.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## Details of amenities

- Energiesparhaus
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wärmeschutzverglasung
- Holzständerbauweise mit zeitgemäßer Isolierung
- große Terrasse
- Garage



Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## All about the location

Zell im Fichtelgebirge zählt ca. 1500 Einwohner und gehört zur Wirtschaftsregion "Hochfranken", welche das Hofer Land, die Stadt Hof, sowie den Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge umfasst.

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.

Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 26.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25093052 - 95239 Zell

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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