

Potenzialstarkes Mehrfamilienhaus mit großer Halle in idyllischer Lage von Mehlmeisel



324
Liftstraße 2
95694 Mehlmeisel
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	324
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	199.000 €
Käuferprovision	3,57
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	8
Wohnfläche ca.	184 m ²
Grundstücksfläche ca.	800 m ²
Etagenzahl	2
Anzahl Parkplätze	4
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Kaltmiete	845 €
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	einfach
Vermietet	Ja
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Teppichboden
Keller	Ja

Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Baujahr ca.	1966
Baujahr Anlagentechnik	2002
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	263,68 kWh/(m ² *a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	02.10.2026
Energieausweis: gültig bis	01.10.2036

Provisionshinweis

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Beschreibung

Für den attraktiven Kaufpreis von 199.000 € bietet sich Ihnen hier die Gelegenheit, ein vielseitiges Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer großzügigen Lagerhalle in Mehlmeisel zu erwerben. Zwei bereits vermietete Wohnungen sorgen für laufende Mieteinnahmen, während die freie Wohneinheit und die ebenfalls frei verfügbare Halle Raum für eigene Ideen bieten.

Die idyllische Lage im Fichtelgebirge macht dieses Anwesen besonders interessant für Käufer, die Wohnen und Kapitalanlage miteinander verbinden möchten.

Die Bestandsimmobilie wurde 1966 um einen Anbau erweitert und verfügt über insgesamt ca. 184 m² Wohnfläche. Die zum Verkauf vorgesehene Grundstücksfläche wird noch vermessen und voraussichtlich ca. 800 m² betragen. Die endgültige Größe ergibt sich aus der Vermessung.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 77 m² große Lagerhalle im Erdgeschoss des Anbaus. Mit vier Toren und einer Deckenhöhe von ca. 3,60 m bietet sie großzügigen Platz für Fahrzeuge, Werkzeuge und Hobbybedarf. Gerade für handwerklich Begeisterte eröffnet sich hier die Möglichkeit, den Wunsch nach einem eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Im Erdgeschoss des Altbaus befindet sich eine vermietete Wohnung mit ca. 58,4 m² Wohnfläche. Die Aufteilung mit zwei Zimmern, einer separaten Küche und einem Badezimmer bietet ein übersichtliches und praktisches Raumangebot. Ein vorhandener Holzofen ergänzt die Zentralheizung und sorgt für eine behagliche Wohnatmosphäre.

Die zweite vermietete Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoss des Anbaus sowie einen Teil des Altbaus. Mit ca. 99 m² Wohnfläche bildet sie die größte Einheit des Hauses. Vier Zimmer, eine separate Küche und ein Badezimmer bieten Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Der Balkon ergänzt den Wohnbereich um einen Sitzplatz im Freien. Auch diese Wohnung verfügt zusätzlich über

einen Holzofen.

Die dritte Einheit befindet sich im Obergeschoss des Altbaus und umfasst ca. 27 m² Wohnfläche. Sie besteht aus zwei Zimmern sowie einem ausschließlich dieser Einheit zugeordneten Badezimmer, das über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar ist. In einem der Zimmer sind Anschlüsse für eine Küche vorhanden. Nach Einbau einer Küchenzeile lässt sich der bereits nutzbare Bereich als kleine Wohnung einrichten.

Für beide vermieteten Wohnungen werden derzeit insgesamt 845 € monatliche Kaltmiete erzielt. Die freie Wohneinheit bietet darüber hinaus die Möglichkeit zur Eigennutzung oder zur Erzielung zusätzlicher Mieteinnahmen.

Auch am Gebäude wurden bereits wichtige Maßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde 2005 erneuert und der Altbau im selben Jahr an drei Fassadenseiten gedämmt. Doppelt verglaste Kunststofffenster und eine solide Elektrik ergänzen die Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Ölzentralheizung aus dem Jahr 2002. Separate Stromzähler ermöglichen die getrennte Erfassung des Stromverbrauchs der Wohneinheiten.

Der Altbau ist teilweise unterkellert. Darüber hinaus ist ein nicht ausgebauter Dachboden vorhanden, der das Raumangebot um zusätzliche Abstellmöglichkeiten ergänzt. Ein besonderes Highlight ist die idyllische Naturlage im Fichtelgebirge. Vom Dachboden aus eröffnet sich zudem ein einzigartiger Panoramablick über die umliegende Landschaft bis hin zum Ochsenkopf.

Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
- Ca. 184 m² Gesamtwohnfläche
- Ca. 800 m² Grundstück (nach ausstehender Vermessung)
- Erweiterung durch Anbau im Jahr 1966
- Zwei Wohnungen vermietet, eine Einheit frei
- Monatliche Kaltmieteinnahmen von insgesamt 840 €
- Frei verfügbare Lagerhalle/Garage mit ca. 77 m²
- Viel Platz für Fahrzeuge, Werkzeug und Hobby

- Dach 2005 erneuert
- Altbau 2005 gedämmt
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Solide Elektrik
- Ölzentralheizung von 2002
- Zusätzliche Holzöfen in den beiden vermieteten Wohnungen
- Separate Stromzähler
- Naturnahe Lage mit Panoramablick

Lage

Die Immobilie befindet sich in Mehlmeisel, eingebettet in die Landschaft des Fichtelgebirges. Die Gemeinde gehört zur Erlebnisregion Ochsenkopf und bietet mit ihrer waldreichen Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Besonders Naturliebhaber und sportlich Aktive finden hier ein abwechslungsreiches Angebot. Wander- und Radwege laden dazu ein, die Umgebung zu erkunden. Die Klausenlifte mit ihrem Wintersportangebot sowie der Wildpark Waldhaus Mehlmeisel zählen zu den bekannten Ausflugszielen des Ortes. Auch die Region rund um Ochsenkopf und Schneeberg bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Möglichkeiten für Unternehmungen.

Bäckereien mit Lebensmittelangebot und gastronomische Einrichtungen sorgen für eine Grundversorgung im Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung und eine Apotheke finden Sie im benachbarten Fichtelberg.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Bäckerei: ca. 400 m
- Bushaltestelle: ca. 800 m
- Hausarzt: ca. 6 km
- Grundschule: ca. 1 km
- Supermarkt: ca. 5 km

Insgesamt bietet der Standort ein ländliches Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert. Besonders für Menschen, die die Nähe zur Natur schätzen und ihren Alltag mit Aktivitäten im Freien verbinden möchten.

Sonstiges

Dieses Exposé dient als vorläufige Information. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. an die Firma Fabian Stütz Immobilien. Die Höhe der Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Ich möchte Sie zudem auf die allgemeinen Geschäftsbedingungen hinweisen. Sämtliche Angaben basieren auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers und wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Diese Informationen sind jedoch freibleibend und unverbindlich. Selbstverständlich stehen Ihnen alle relevanten Objektunterlagen und Grundrisspläne zur Verfügung.

Ich lade Sie herzlich ein, das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.



1 - Außenansicht



2 - Außenansicht



3 - Außenansicht



4 - Außenansicht



5 - Außenansicht



6 - Eingangsbereich



7 - Apartment OG links



8 - Apartment OG links



9 - Bad OG links



10 - Wohnzimmer OG rechts



11 - Küche OG rechts



12 - Flur OG rechts



13 - Dachgeschoss

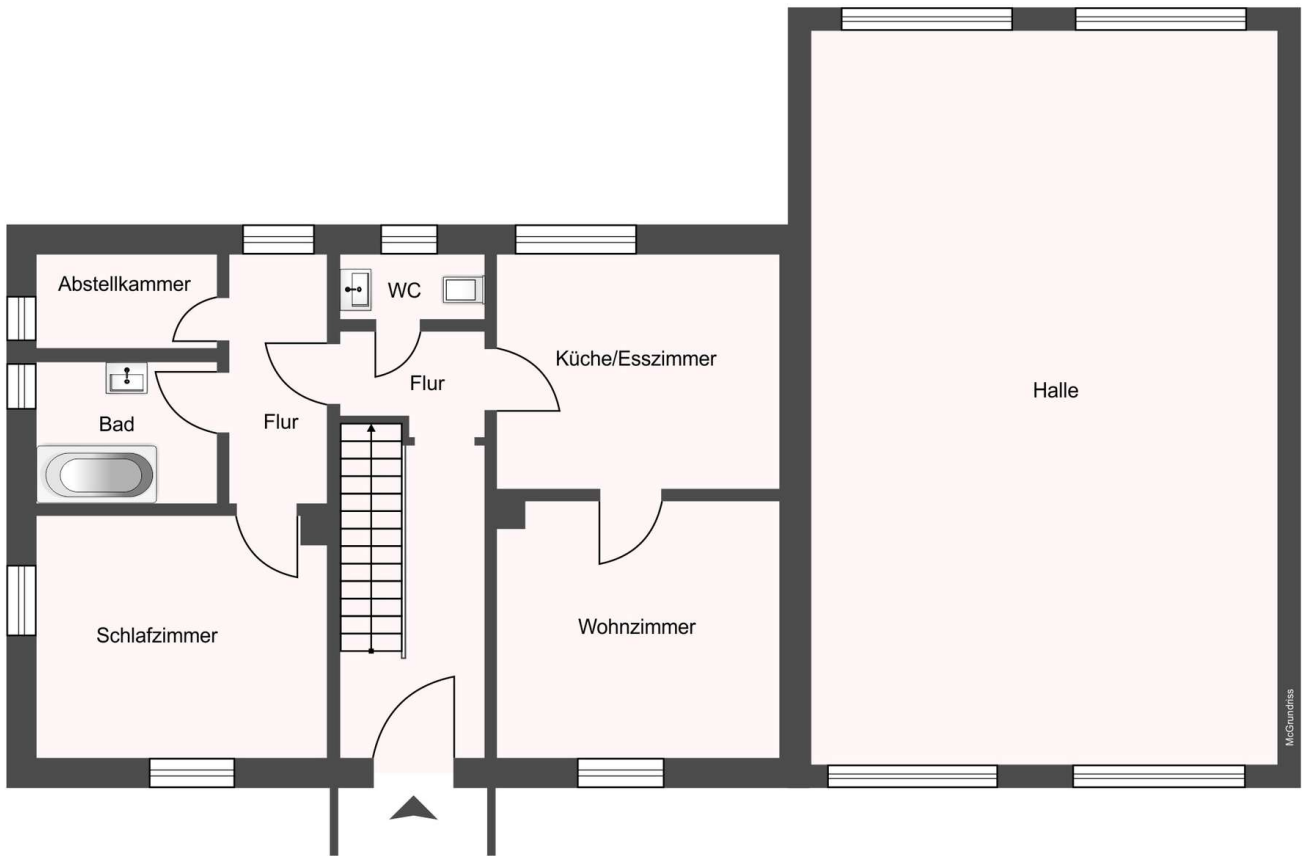


14 - Garage

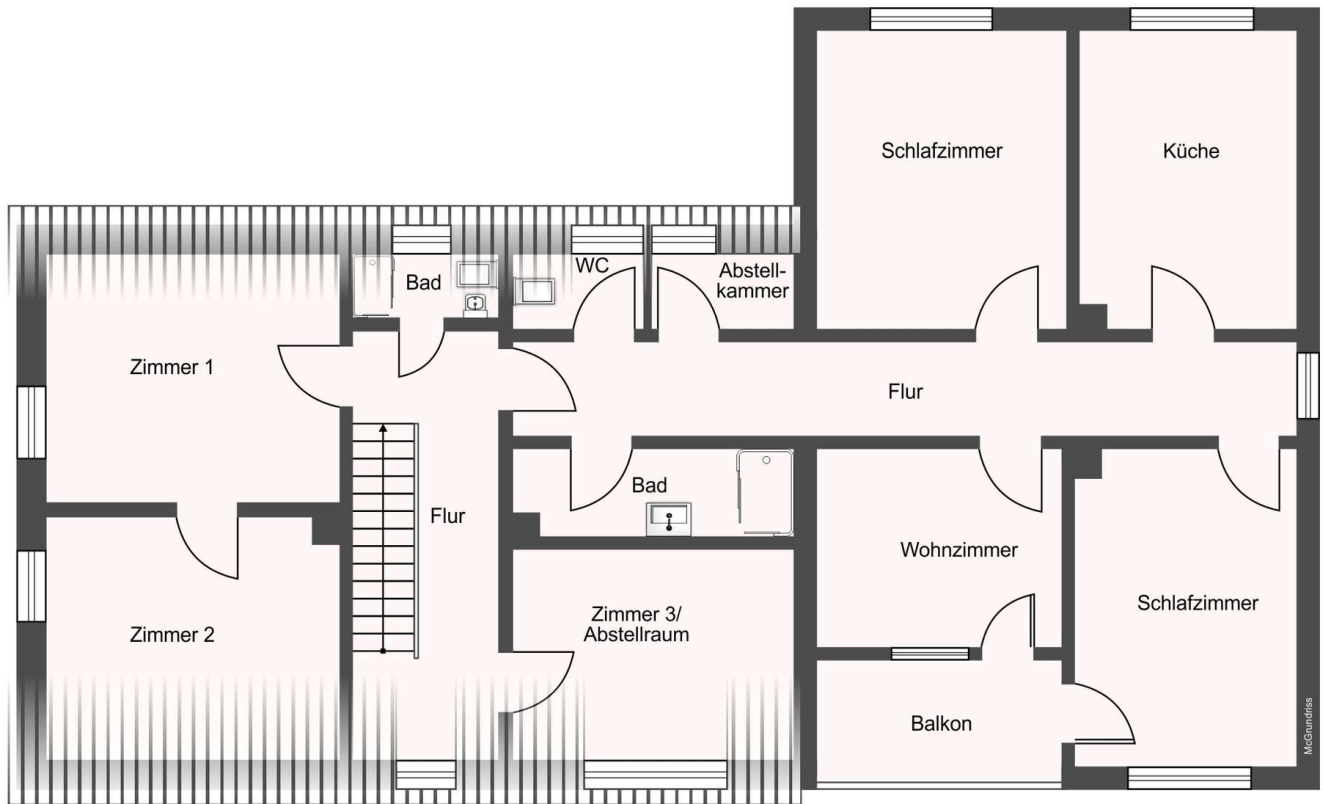


Logo

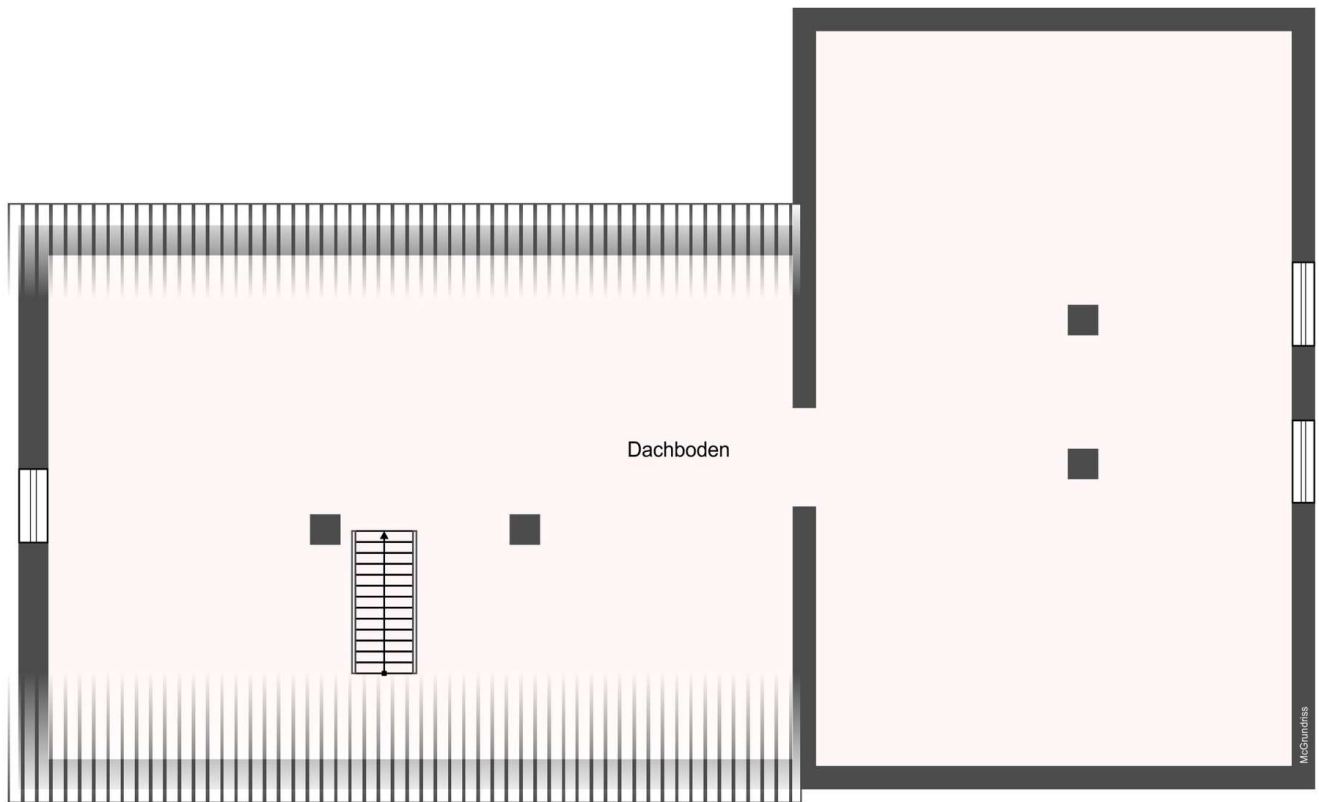
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Ihr Ansprechpartner

Constantin Niehaus

Fabian Stütz Immobilien

Kämmereigasse 9A

95444 Bayreuth

Telefon: 017643660558

Homepage: <https://www.stuetz-immobilien.com/>

E-Mail: c.niehaus@fabian-stuetz-immobilien.de