

Alleinlage! Einmalig gepflegte Pension mit großem Entwicklungspotenzial in absoluter Naturidylle



307
Wülfersreuth 8
95493 Bischofsgrün
Deutschland

Daten im Überblick

Einheit	307
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	599.000 €
Käuferprovision	3,57
Haustyp	Besondere Immobilie
Zimmer	11
Wohnfläche ca.	495 m ²
Grundstücksfläche ca.	7.870 m ²
Etagenzahl	3
Stellplatztyp	Garage, Außenstellplatz
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	7
Objektzustand	teilsaniert
Letzte Modernisierung	2024
Qualität der Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	Sofort
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Keller	Ja

Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Loggia	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Baujahr ca.	1977
Baujahr Anlagentechnik	2007
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	183,50 kWh/(m ² *a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	30.07.2026
Energieausweis: gültig bis	30.07.2036

Beschreibung

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Anwesen in traumhafter Alleinlage mitten im Fichtelgebirge zu erwerben. Umgeben von unberührter Natur und mit einem herrlichen Blick über die Landschaft verbindet diese Immobilie Ruhe, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einzigartige Weise.

Zum Verkauf steht ein ehemaliger Pensionsbetrieb mit großem Entwicklungspotenzial. Ob als Ferienpension, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenhaus, Selbstversorgerprojekt oder als gemeinschaftliches Wohnkonzept. Dieses Anwesen eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen.

Das Anwesen befindet sich auf einem rund 7.870 m² großen Grundstück, das nahezu vollständig als Bauland ausgewiesen ist. Dadurch ergeben sich außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten. Es sind also weitere Neubauten wie Wohnhäuser, Ferienhäuser, Garagen, Scheunen oder andere Gebäude möglich. Ein kleiner Teil der Fläche ist zudem als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und eignet sich ideal für den Anbau von Obst und Gemüse oder die Verwirklichung eines Selbstversorgerkonzepts.

Das Hauptgebäude wurde ursprünglich im Jahr 1960 errichtet und 1977 durch einen großzügigen Gästehausanbau mit einer gesamten Wohnfläche von 495 m² erweitert. Im Erd- und Obergeschoss des sofort bezugsfertigen Gästehauses befinden sich die bisherigen Gästezimmer mit mehreren Einzel-, Doppel- und Familienzimmern, Sanitärbereichen, Fluren sowie Loggien. Ergänzt werden diese Etagen durch großzügige Gemeinschaftsbereiche und eine große Küche. Das Haus hat neue, dreifach verglaste Fenster samt neuen Balkontüren mit Rollläden erhalten. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem äußerst gepflegten Zustand und können unmittelbar wieder als Pension oder Ferienunterkunft genutzt oder alternativ in Wohnraum umgewandelt werden.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 2013 hochwertig ausgebaute Dachgeschosswohnung samt neuer Dachdämmung und neuer Dacheindeckung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt mit sichtbaren Holzbalken, stilvollen Natursteinelementen und einem traumhaften Ausblick über das Fichtelgebirge. Eine moderne Einbauküche sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Whirlpool runden das hochwertige Wohnambiente ab. 2017 wurden zudem neue Heizkörper und Anschlussrohre verlegt. Die Wohnung eignet sich sowohl als private Eigentümer- oder Betreiberwohnung als auch hervorragend zur Vermietung als exklusive

Ferienwohnung.

Im Erdgeschoss des sanierungsbedürftigen Altbaus befinden sich ein großzügiger Gastraum, eine Küche, mehrere Vorrats- und Speisekammern sowie weitere Räume. Dieser Bereich bietet ideale Voraussetzungen, um erneut Gemeinschafts- oder Gastronomieflächen für einen Beherbergungsbetrieb zu schaffen oder ihn nach den eigenen Vorstellungen umzunutzen.

Erste Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits begonnen und einzelne Bereiche entkernt. Die Heizungsleitungen wurden bereits in diesen Gebäudeteil verlegt, wodurch eine gute Grundlage für den weiteren Ausbau geschaffen wurde. Käufer mit handwerklichem Geschick erhalten hier die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum, weitere Ferienwohnungen oder gemeinschaftlich nutzbare Flächen nach den eigenen Wünschen zu realisieren.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Hier befinden sich die Ölzentralheizung mit zwei separaten Öltanks sowie mehrere Keller-, Lager- und Hobbyräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein separates Garagengebäude mit drei Stellplätzen. Dieses wurde vor etwa zwei Jahren mit einer neuen Dacheindeckung sowie modernen elektrischen Garagentoren ausgestattet. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine großzügige Scheune mit sehr guter Bausubstanz, die sich ideal als Lagerfläche, Werkstatt oder Unterstellmöglichkeit eignet.

Insgesamt besteht das besondere Highlight dieses Anwesens in der Möglichkeit, den Traum vom Eigenheim in absoluter Alleinlage mit einer attraktiven Einkommensquelle zu verbinden. Während Sie die hochwertig ausgebaute Wohnung selbst bewohnen, können die bestehenden Gästezimmer oder Ferienwohnungen vermietet werden und so einen wertvollen Beitrag zum Lebensunterhalt leisten.

Ausstattung

- Ehemalige Pension in hervorragendem Zustand
- Idyllische Alleinlage im Fichtelgebirge
- Ca. 7.870 m² großes Grundstück
- Bauland sowie landwirtschaftliche Nutzflächen
- Ca. 495 m² Wohnfläche
- Neues Garagendach 2024
- Neue Dämmung und Dacheindeckung Pension 2013
- Neue Heizkörper und Anschlussrohre Pension 2017
- Hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Neue Balkontüren mit Rollläden
- Entkernter Altbau mit großem Entwicklungspotenzial
- Teilunterkellert
- Öl-Zentralheizung 2007
- Garage, Scheune und großzügige Hofflächen
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Sofort bezugsfertig und unmittelbar vermietbar
- Echtes Alleinstellungsmerkmal

Lage

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, naturnaher Alleinlage im Bischofsgrüner Ortsteil Wülfersreuth. Die weitgehend freistehende Lage im Fichtelgebirge bietet viel Privatsphäre und eignet sich besonders für Beherbergung, gemeinschaftliche Wohnkonzepte oder ein naturnahes Rückzugsprojekt.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- Supermarkt: ca. 3,4 km
- Apotheke: ca. 3,7 km
- Arztpraxis: ca. 3,5 km

- Grundschule: ca. 3,7 km
- Talstation Ochsenkopf: ca. 6,6 km

Bischofsgrün, umliegende Ortschaften und die Autobahn A9 sind gut erreichbar. Die Region bietet ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, insbesondere Wandern, Radfahren und Wintersport rund um den Ochsenkopf.

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



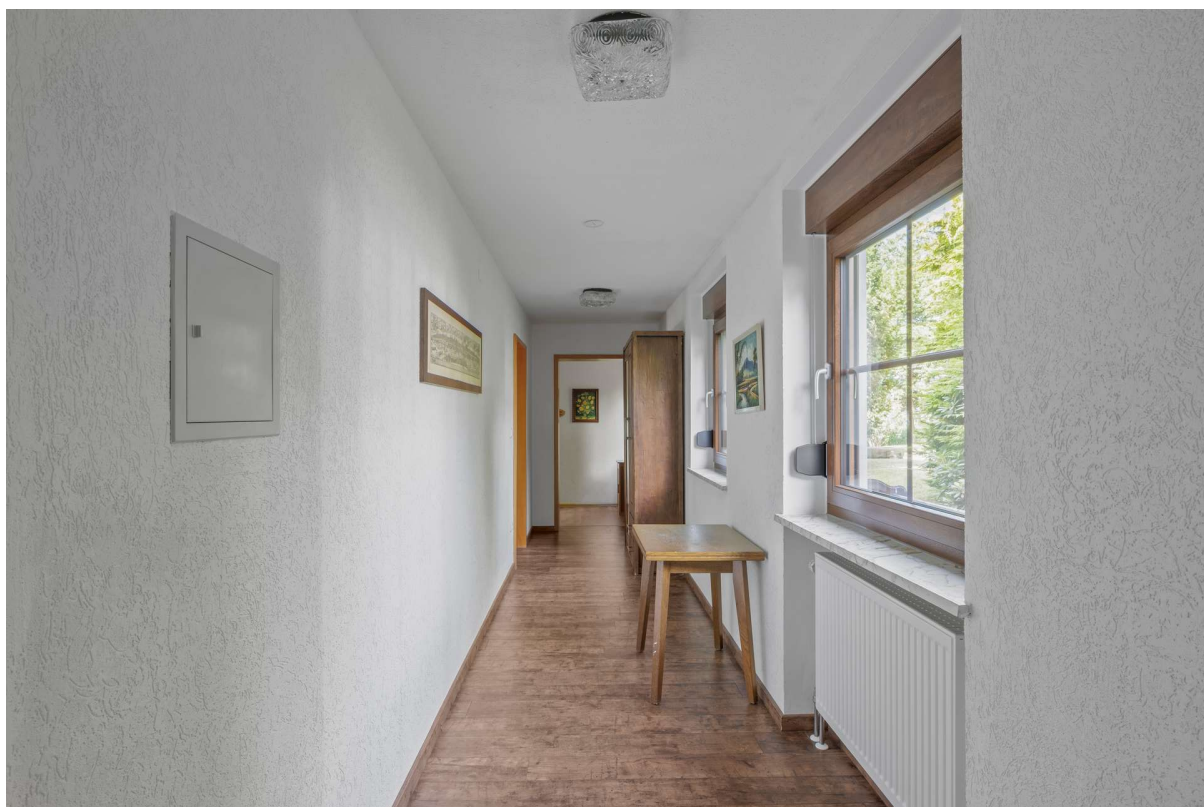
5 - Außenansicht



6 - Außenansicht



7 - Top Down Ansicht



8 - Flur EG



9 - Zimmer 1 EG



10 - Badezimmer 1 EG



11 - Balkon EG



12 - Zimmer 2 EG



13 - Küche EG



14 - Nebenküche EG



15 - Zimmer 3 EG



16 - Separates WC EG



17 - Treppenaufgang



18 - Zimmer 4 OG



19 - Zimmer 6 OG



20 - Separates Badezimmer OG



21 - Gemeinschaftsraum OG



22 - Wohnzimmer DG



23 - Wohnzimmer DG



24 - Esszimmer / Küche DG



25 - Schlafzimmer DG



26 - Badezimmer DG



27 - Altbau Eingang EG



28 - Altbau Gastraum EG



29 - Altbau OG



30 - Garagen



Logo

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