

Weidenberg

# Wohnhaus mit diversen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25093054-1



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25093054-1                |
| Wohnfläche   | ca. 258 m²                |
| Zimmer       | 11                        |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1959                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 166.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Ein erster Eindruck

Das 1959 errichtete Wohnhaus steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 896 m<sup>2</sup>. Im Jahr 1963 wurde es erweitert. Dank regelmäßiger Renovierungen präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand und überzeugt durch zahlreiche, sinnvoll gegliederte Räumlichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen. Diese lassen sich als zwei bis drei große Wohneinheiten oder als einzelne, separate Apartments nutzen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur, drei Zimmer, zwei Badezimmer sowie die Waschküche. Zusätzlich liegt über der Garage ein weiteres Apartment mit Küche und Bad, das von der Hauptwohnung abgetrennt ist und seit mehreren Jahren vermietet wird.

Das Obergeschoss weist einen ähnlichen Grundriss auf; der im Erdgeschoss vorgesehene Waschraum dient hier als Küche. Ergänzend bietet diese Etage weitere helle Wohnbereiche: ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur herrlichen Dachterrasse, eine anschließende Küche, ein Schlafzimmer und ein Abstellraum.

Im Dachgeschoss setzt sich die Aufteilung fort. Es verfügt ebenfalls über zwei Wohnräume, eine Küche sowie ein Tageslichtbad.

Der Keller besteht aus einem Raum, der von der Rückseite des Hauses aus zugänglich ist. Hier befindet sich die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2005.

Der Garten mit gepflegtem Rasen und verschiedenen Bäumen lädt zum Entspannen ein. Trotz Hanglage stehen sowohl vor als auch hinter dem Haus ebene Flächen zur Verfügung.

Für Fahrzeuge gibt es eine Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt. Zusätzliche Stellplätze befinden sich vor der Garage und vor dem Haus.

Oberhalb des Gebäudes sind weitere Nebengebäude vorhanden: ein in Holzbauweise errichteter Geräteschuppen, ein Holzlager sowie eine kleine Werkstatt.

Alles in allem eignet sich diese Immobilie ideal für größere Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für Kapitalanleger.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke, Immobilienmakler (IHK),  
unter der +49 151 561 962 92.

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- große Dachterrasse
- verschiedene Abstellräume
- Nebengebäude und Holzschuppen für Gartengeräte
- separate Zugänge zum Obergeschoss hinter dem Haus

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Alles zum Standort

Weidenberg bietet Ihnen die Möglichkeit, die Ruhe eines ländlichen Wohngebiets mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur zu verbinden. Die Lage besticht durch ihre Familienfreundlichkeit, hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus. Die nahe gelegene Landstraße ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Bayreuth, und der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Orte.

Ergänzt wird dies durch gut getaktete Buslinien, die ebenfalls eine flexible Mobilität ermöglichen.

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 166.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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