

Weidenberg

Wohnhaus mit diversen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 25093054-1



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 258 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 896 m²

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

At a glance

Property ID	25093054-1	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 258 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11		
Bathrooms	4		
Year of construction	1959		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	166.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.07.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

A first impression

Das 1959 errichtete Wohnhaus steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 896 m². 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 m² 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.

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

Details of amenities

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

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

All about the location

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.

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 166.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com