

Weidenberg

# Wohnhaus mit diversen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 25093054-1



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 896 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093054-1	Prix d'achat	299.000 EUR
Surface habitable	ca. 258 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	11	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1959	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	166.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25093054-1 - 95466 Weidenberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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