

Weiden

# Helle, attraktive 2-Zimmer Wohnung mit Garage

Objektnummer: 26491009



KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

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

**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26491009	Kaufpreis	209.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73,08 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1991	Nutzfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>102.36 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.12.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1991</b>

Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage in Weiden befindet sich diese schöne, helle Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> und zwei Zimmern. Sie bietet ein angenehmes Wohnumfeld für unterschiedliche Lebenssituationen. Der Zustand der Immobilie präsentiert sich ansprechend und zeugt von einer kontinuierlichen Instandhaltung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und vermittelt eine angenehme Atmosphäre, die viele Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus und überzeugt durch ein gut durchdachtes Raumkonzept, das Funktionalität und Komfort vereint. Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, ein eigener abschließbarer Kellerabteil und mehrere Gemeinschaftsräume

Das vorhandene Badezimmer mit Tageslicht bietet ausreichend Platz für die tägliche Pflege und ist zweckmäßig mit Dusche und Badewanne gestaltet. Des Weiteren gibt es ein großzügiges und vor allem sehr helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Küche. Eine Einbauküche ist derzeit vorhanden. Dort wurde vor kurzen ein neuer Ofen und eine neue Dunstabzugshaube eingebaut. Die Wohnung bietet solide Grundlagen, auf denen Sie Ihre eigenen Einrichtungsideen gut umsetzen können.

Großzügige Fensterflächen sorgen für einen natürlichen Lichteinfall, wodurch die Wohnung freundlich und einladend wirkt. Die zentrale Beheizung über eine Zentralheizung garantiert eine gleichmäßige Wärmeverteilung und trägt zum Wohnkomfort bei. Im Wohnzimmer befindet sich ein Schwedenofen, welcher zusätzlich für angenehme Wärme sorgt.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen, was eine solide Basis für einen unkomplizierten Einzug bietet. Wartungs- und Renovierungsarbeiten sind derzeit nicht notwendig. Die Wohnung ist derzeit leerstehend, sodass sich die Wohnung sofort beziehen lässt.

Wenn Sie auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup>, zwei Zimmern und normaler Ausstattungsqualität sind, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich einen eigenen Eindruck zu verschaffen.

**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

## **Alles zum Standort**

**Die über 42.000 Einwohner zählende Stadt Weiden liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk in der Oberpfalz. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A93 ist die Stadt Regensburg in etwa einer Stunde zu erreichen.**

**Die Region bietet mit der Weidener Thermenwelt, zwei Freibädern und der Oberpfälzer Radl-Welt zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Für Ausflüge durch den Oberpfälzer Wald laden zahlreiche Gasthäuser und urige Zoiglstuben dazu ein, die Wander- und Radwege sowie die Erlebniswelten der Oberpfälzer Radl-Welt ausgiebig zu nutzen.**

**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26491009 - 92637 Weiden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jürgen Koller**

---

**Schustermoslohe 49, 92637 Weiden i.d.Opf.**

**Tel.: +49 961 - 35 201**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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