

Weidenberg

# Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26093050



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

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

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26093050</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 258 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg

## Grundrisse



Fliesenplan, nicht maßstäblich



3D-Plan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

## **Ein erster Eindruck**

Das ursprünglich im Jahr 1959 errichtete und 1963 erweiterte Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 896 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dank laufender Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen und eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus als auch für die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Wohn- und Schlafräume, zwei Badezimmer sowie praktische Nebenflächen. Ergänzt wird die Ebene durch einen separaten Wohnbereich mit Küche und Bad.

Das Obergeschoss bietet neben weiteren Wohnräumen ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Dachterrasse, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie zusätzliche Nebenräume. Im Dachgeschoss stehen weitere Wohnräume, eine Küche und ein Tageslichtbad zur Verfügung.

Der gepflegte Garten mit gewachsenem Baumbestand bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Trotz der Hanglage stehen sowohl vor als auch hinter dem Haus gut nutzbare, ebene Flächen zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt, weitere Stellplätze sowie zusätzliche Nebengebäude in Form eines Geräteschuppens, Holzlagers und einer kleinen Werkstatt.

Insgesamt bietet die Immobilie viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, mehrere Generationen oder individuelle Wohnkonzepte.

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügige Dachterrasse mit angenehmer Privatsphäre**
- **Zahlreiche Abstell- und Nutzflächen**
- **Separater Zugang zum Obergeschoss auf der Gebäuderückseite**
- **Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt**
- **Nebengebäude, Holzlager und Geräteschuppen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

## **Alles zum Standort**

**Die Marktgemeinde Weidenberg vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer komfortablen Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind ebenso gut erreichbar wie die Stadt Bayreuth, die durch die gute Verkehrs- und Bahnanbindung in kurzer Zeit erreicht werden kann.**

**Objektnummer: 26093050 - 95466 Weidenberg**

## 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: 26093050 - 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)**