

Weidenberg

Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 26093050



PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 258 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 896 m²

Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

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

Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

At a glance

Property ID	26093050	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 258 m ²	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1959		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26093050 - 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: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

The property



Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

Floor plans





3D-Plan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

A first impression

Das ursprünglich im Jahr 1959 errichtete und 1963 erweiterte Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 896 m² großen Grundstück. Dank laufender Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnfläche von ca. 258 m² 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.

Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

All about the location

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.

Property ID: 26093050 - 95466 Weidenberg

Other information

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.

Property ID: 26093050 - 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