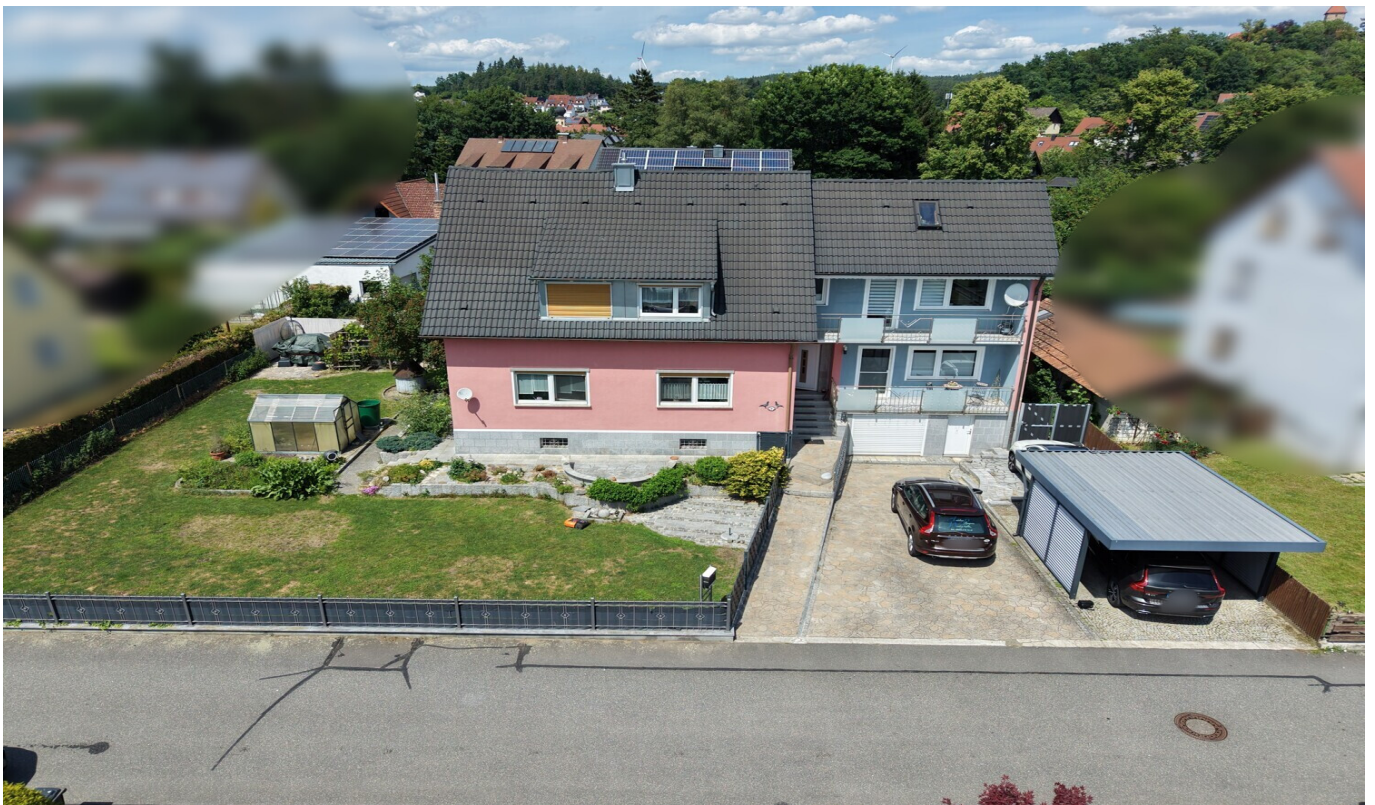


Wernberg-Köblitz

# Modernisiertes Ein- oder Zweifamilienhaus für Eigennutzer oder Kapitalanleger

*Número de propiedad: 26491011*



**PRECIO DE COMPRA: 355.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## De un vistazo

Número de propiedad	26491011
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	355.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	93.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.05.2031	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



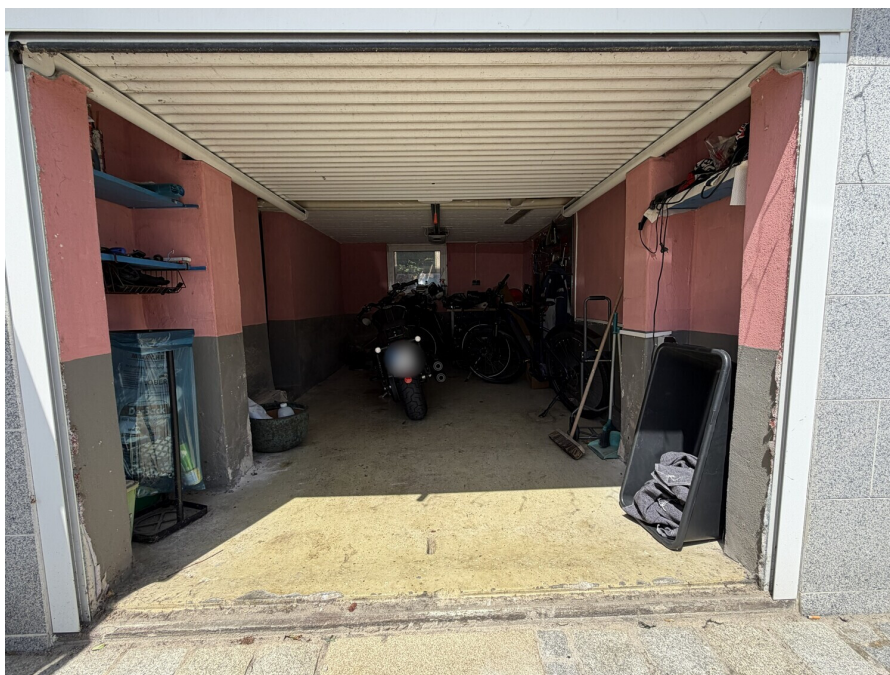
Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz

## La propiedad



**Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz**

## Una primera impresión

Dieses immer wieder modernisierte Einfamilienhaus, welches auch Problemlos als Zweifamilienhaus nutzbar wäre, aus dem Baujahr 1958 und dem Anbau aus dem Baujahr 1983 präsentiert sich als attraktive Wohnimmobilie mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Ebenen mit insgesamt 6 Zimmer und 3 Badezimmer. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 678 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Außenbereiche.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt das Haus durch die moderne, zweigeschossige Fassade sowie einen gepflegten Vorgarten mit einer breiten Zufahrt und einem Carport. Die Immobilie ist ansprechend eingezäunt und besitzt einen Gewächshausbereich und einen Brunnen im hinteren Teil des Gartens, was für Hobbygärtner zusätzlichen Reiz bietet. Des weiteren stehen im hinteren Teil verschiedene Holzschuppen für Gerätschaften und als Holzlagerplatz zur Verfügung

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, einladendes Wohnzimmer mit großem Fenster und Zugang zum überdachten Balkon mit Edelstahlgeländer und Glaselementen. Direkt daneben befindet sich die Küche mit Essbereich, welche viel Platz bietet.

Zu den weiteren Räumen im Erdgeschoss zählen ein Schlafzimmer mit Fenster zum Garten hin, sowie ein weiteres Zimmer, das aktuell als Büro genutzt ist. Die Bodenbeläge in allen Zimmern sind hell und pflegeleicht. Das Tageslichtbad auf dieser Ebene verfügt über zwei Fenster, einen Doppelwaschtisch sowie eine große Dusche mit hochwertigem Fliesenbelag.

Im Obergeschoss finden sich weitere Schlafzimmer, die durch gemütliche Dachschrägen und helle Wandgestaltung überzeugen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein weiteres Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch, WC sowie Tageslicht. Die zweite Küche auf dieser Etage ist großzügig dimensioniert, verfügt über zahlreiche Einbauschränke und genügend Arbeitsfläche, ideal auch für Mehrgenerationenkonzepte oder größere Familien.

Ein weiteres Highlight ist der überdachte Balkon im Obergeschoss mit Glas- und Edelstahlgeländer, der sich über rechten Teil erstreckt und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet.

Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bewerten und wurde im Zuge der Modernisierung den heutigen Ansprüchen angepasst. Für die Beheizung sorgt eine Zentralheizung mit Öl und in jedem Stockwerk ein Kachelofen, welche effizienten Wohnkomfort gewährleisten.

Über das zentral gelegene Treppenhaus sind sämtliche Etagen bequem erreichbar. Die Treppe ist massiv ausgeführt und mit Holzstufen sowie einem klassischen Geländer versehen.

Insgesamt handelt es sich um ein immer wieder modernisiertes Einfamilienhaus, das durch seine funktionale Raumaufteilung, die umfangreiche Zimmeranzahl und flexible Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die Kombination aus großzügigem Grundstück und zeitgemäß modernisierter Ausstattung macht diese Immobilie zu einer idealen Adresse für Familien oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf. Eine Besichtigung wird empfohlen, um sich vor Ort einen umfassenden Eindruck zu verschaffen.

**Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz**

## **Todo sobre la ubicación**

**Der Markt Wernberg-Köblitz besticht durch seine strategisch herausragende und gleichzeitig idyllische Lage im Herzen der Oberpfalz. Mit seinen rund 5.700 Einwohnern bietet die Marktgemeinde ein familiäres und lebendiges Umfeld. Eingebettet in die malerische Flusslandschaft des Naabtals und umgeben von den bewaldeten Höhen des Oberpfälzer Waldes, verbindet der Ort eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität mit dem geschäftigen Flair einer wirtschaftsstarken Region. Das charmante Ortsbild wird dabei majestätisch von der historischen Burg Wernberg geprägt.**

**Ein absolutes Highlight ist die erstklassige Verkehrsinfrastruktur: Durch das direkt gelegene Autobahnkreuz „Oberpfälzer Wald“ (A6 und A93) sind die Wirtschaftszentren Regensburg, Nürnberg sowie die Tschechische Republik in kürzester Zeit erreichbar. Zudem sorgt der eigene Bahnhof für eine unkomplizierte Anbindung an den Regionalverkehr (z. B. nach Weiden i.d.OPf. oder Schwandorf).**

**Vor Ort finden die Einwohner eine lückenlose Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule machen den Markt besonders für Familien und Pendler attraktiv. Ein breites Vereinsleben, moderne Sportanlagen und die direkt angrenzenden Rad- und Wanderwege bieten einen erstklassigen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.**

**Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26491011 - 92533 Wernberg-Köblitz**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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