

Weiden in der Oberpfalz

# Kétlakásos ház vonzó lakóövezetben Weidenben

*VP azonosító: 25093075*



**VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 720 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

## Áttekintés

VP azonosító	25093075	Vételár	399.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1971	Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.06.2035	Teljes energiaigény	309.10 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



### Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0921 - 73 04 553**

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
bayreuth@von-poll.com | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Az ingatlan



**Erwin Eberhardt**  
Immobilienmakler (IHK),  
Selbständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

## Az első benyomás

Az 1971-ben épült kétlakásos ház a Felső-Pfalz régióban található független Weiden város egy keresett és csendes lakóövezetében található. A környéket jól karbantartott házak, kellemes környék és kiváló kapcsolat a városi infrastruktúrával jellemzi. Ezáltal az ingatlan alkalmas családok, befektetők vagy többgenerációs lakhatási megoldások számára. A földszinten és az emeleten egyaránt két teljesen különálló apartman található, mindegyik körülbelül 95 m<sup>2</sup> lakóterülettel. Mindkét apartman alaprajza praktikus, mégis tágas. Mindegyik központi eleme a tágas nappali és étkező, amely a nagy ablakokon keresztül bőséges természetes fénnel rendelkezik, így kényelmes lakókörnyezetet teremt. Innen, valamint a fő hálósobából is ki lehet jutni a fedett loggiára, amely kellemes szabadtéri pihenőhelyet kínál. Ezenkívül mindkét emeleten két gyermekszoba található – ideális családok, vendégek számára, vagy rugalmasan alakítható helyiségekként irodának vagy hobbinak. A konyha elegendő helyet kínál egy beépített konyha és egy kis étkező számára. Minden apartman kényelmét egy tárolóhelyiség, egy vendég-WC és egy káddal és zuhanyzóval ellátott fürdőszoba teszi teljessé. A tágas és jól karbantartott lépcsőházból a pince és a padlás is megközelíthető. A pince számos felhasználási lehetőséget kínál: a hobbihelyiség mellett mosókonyha és szárító, további két tárolóhelyiség, kazánház és egy külön olajtartály-helyiség is található benne. Ezáltal a pince ideális a rendszerezéshez, és bőséges további tárolóhelyet biztosít. A padlás már rendelkezik egy nagy oldalablakkal, és jelentős bővítési lehetőségeket kínál. A nagyvonalú térnek és a meglévő tartószerkezetnek köszönhetően számos lehetőség nyílik meg – a kiegészítő lakótérre vagy garzonlakássá alakítástól egészen egy különálló egységig, feltéve, hogy az építési szabályokat betartják. A körülbelül 720 m<sup>2</sup>-es ingatlan csendes, mégis központi elhelyezkedésével lenyugózó. A gondozott kert pihenésre csábít, és rengeteg helyet kínál szabadidős tevékenységekhez vagy kertészeti projektekhez. A dupla garázs teszi teljessé a vonzó kínálatot, és kényelmes parkolást biztosít. A teljes

lakó- és hasznos terület körülbelül 290 m<sup>2</sup>. A kétlakásos ház futását megbízható olajtüzelésű központi fűtés biztosítja. Masszív szerkezetének és nagyvonalú terének köszönhetően a ház ideális alapot kínál egyedi modernizációs és tervezési projektekhez. További részletekért kérjük, vegye fel a kapcsolatot Erwin Eberhardt úrral, a VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth független ingatlanügynökével telefonon a +49 921 73 01 848 számon, vagy e-mailben az [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com) címen.

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

## Részletes felszereltség

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss und Obergeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Elternzimmer
- \* zwei Kinderzimmer
- \* Küche
- \* Abstellraum
- \* Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- \* Gäste-WC

Kellergeschoss:

- \* Hobbyraum
- \* Wasch-/Trockenraum
- \* zwei Kellerräume
- \* Heizungsraum
- \* Tankraum

Dachgeschoss:

- \* Platz für Ausbau- und Erweiterungsideen

Ausstattung:

- \* Doppelgarage
- \* Gartenbereich in ruhiger Lage
- \* Öl-Zentralheizung

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 309.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

**VP azonosító: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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