

Weißensstadt

# Stadthaus mit drei Wohneinheiten und Innenhof

*CODICE OGGETTO: 25093024*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 392 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25093024    |
| Superficie netta    | ca. 235 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 14          |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1904        |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 195.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa di città                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1998                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto                                              |

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo energetico                                    | 312.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.02.2035                          | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1904                |

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt**

## Una prima impressione

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1904 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 392 m<sup>2</sup> ein beeindruckendes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit 14 Zimmern und 3 Bädern eignet sich die Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder Handwerkerhaus. Das Gebäude wurde zuletzt 1998 modernisiert, befindet sich aber derzeit in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Jede der drei abgeschlossenen Wohneinheiten ist mit einer separaten Gastagenheizung ausgestattet, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das Erdgeschoss des Hauses bietet zusammen mit zwei weiteren Etagen und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss eine großzügige Nutzfläche, die sich ideal für unterschiedliche Wohn- und Arbeitssituationen eignet. Vom Hobbyraum bis zum Arbeitszimmer - den räumlichen Möglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt. Das Dachgeschoss und das Rückgebäude bieten zusätzliches Ausbaupotenzial, das kreative Wohnkonzepte Wirklichkeit werden lässt. Eine Besonderheit ist der große Innenhof, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und das Wohngefühl bereichert. Hier könnten gemütliche Sitzecken, Spielflächen oder auch Gartenprojekte realisiert werden. Die zentrale Lage der Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was den Alltag enorm erleichtert. Der Felsenkeller bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend für die Lagerung von Getränken oder anderen lagerfähigen Produkten. Das Haus ist derzeit komplett geräumt und kann sofort übernommen werden, so dass der zukünftige Eigentümer ohne Verzögerung mit Renovierungs- oder Umbauarbeiten beginnen kann.

**CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt**

## Dettagli dei servizi

- das Haus ist komplett geräumt
- viel Platz für Handwerk oder Hobby
- Felsenkeller
- separate Gasheizung in jeder Wohnung
- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- großer Innenhof
- weitere Ausbaumöglichkeiten

**CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt**

## Tutto sulla posizione

Weißenstadt hat ca. 3.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Wunsiedel. Der Ort erstreckt sich entlang des Weißenstädter Sees und liegt am Fuße des Fichtelgebirges, die Wohlfühlregion in Nordbayern. Im Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und Apotheke, Kindergarten, Grundschule und gastronomische Betriebe. Die Geschäfte und Einrichtungen sind alle fußläufig erreichbar. Der See ist ca. 300 Meter entfernt und zur Therme Siebenquell sind es ca. 800 Meter. Trotz der einfachen Ausstattungsqualität verfügt die Immobilie über ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Die bisherigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bieten eine solide Basis, auf der zukünftige Entwicklungen aufgebaut werden können. Die Immobilie verbindet den Charme eines historischen Hauses mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Es eignet sich sowohl für Handwerker als auch für Familien, die Wohnraum mit vielen Möglichkeiten suchen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Entwicklungsmöglichkeiten dieses beeindruckenden Stadthauses.

**CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 312.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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