

Weidenberg

Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

Codice oggetto: 26093017



PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m²

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

- 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: 26093017 - 95466 Weidenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26093017	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 254 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	12	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 73 m ²
Anno di costruzione	1967	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.12.2035	Consumo energetico	297.90 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

La proprietà



Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

La proprietà



Udo Stelzel
Immobilienmakler (IHK)
Selbstständiger Immobilienberater
✉ udo.stelzel@von-poll.com
☎ 0921 - 73 01 847



Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

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

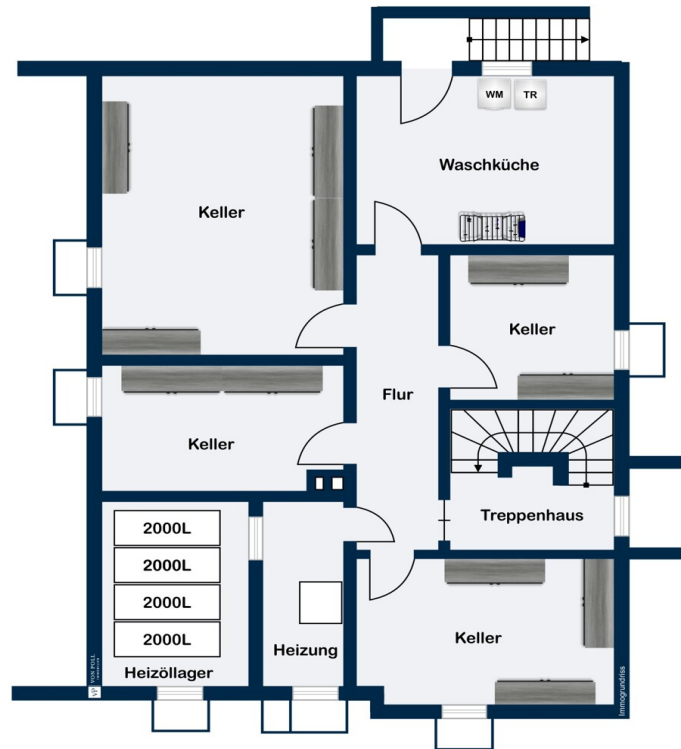
T.: 0921 - 73 04 553

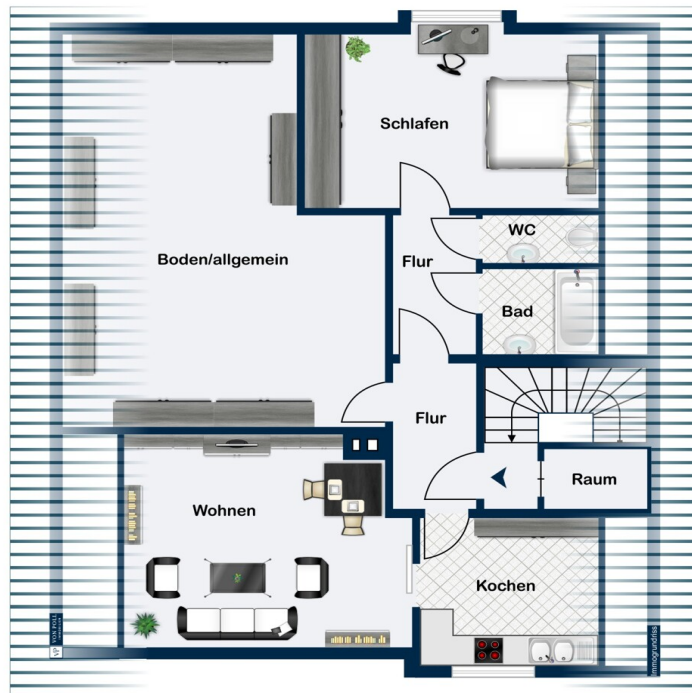
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

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: 26093017 - 95466 Weidenberg

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1967 errichtetes Mehrfamilienhaus. Das Gebäude liegt auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 937 m² und bietet eine Wohnfläche von insgesamt rund 254 m², die sich auf drei separate Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und im Dachgeschoss verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 103 m² große Wohnung. Sie verfügt über fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Flur und eine Terrasse. Diese Einheit weist einen erhöhten Sanierungsbedarf auf und erfordert eine umfassende Kernsanierung. Dadurch bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Modernisierung entsprechend den eigenen Vorstellungen.

Das Obergeschoss beherbergt ebenfalls eine geräumige Wohnung mit etwa 103 m². Auch diese Wohnung ist mit fünf Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC, einem Flur sowie einem Balkon ausgestattet. In dieser Wohnung sind Renovierungsarbeiten notwendig, um sie an moderne Ansprüche anzupassen und ihren Komfort zu optimieren. Die Fenster sind nicht mehr zeitgemäß und müssten getauscht werden.

Die Wohnung im Dachgeschoss umfasst etwa 48 m². Sie verfügt über zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC und bietet damit ein gutes Raumkonzept für unterschiedlichste Bedürfnisse. Auch hier steht eine Renovierung an.

Das Haus ist teilweise sanierungsbedürftig. Dies ist unter anderem auf einen bereits behobenen Wasserschaden zurückzuführen. Das Gebäude ist derzeit mit einer zentralen Ölheizung ausgestattet, die erneuert werden muss, um einen zeitgemäßen und effizienten Betrieb sicherzustellen.

Dank der durchdachten Aufteilung in drei Wohneinheiten bietet das Mehrfamilienhaus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, für gemeinschaftliches Wohnen oder zur Vermietung

einzelner Wohnungen. Jeder Wohnbereich ist mit den notwendigen Räumen und sanitären Einrichtungen ausgestattet, sodass eine flexible Nutzung gewährleistet ist.

Wenn Sie Interesse an diesem Objekt mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Udo Stelzel, Immobilienmakler (IHK) unter der Telefonnummer 0921 73 01 847 oder per E-Mail unter udo.stelzel@von-poll.com.

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

Dettagli dei servizi

Wohnung EG: ca 103 m² - 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon

Wohnung OG: ca 103 m² - 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse

Wohnung DG: ca 48 m² - 2 Zimmer, Küche, Bad, WC

2 Garagen und 2 Stellplätze

Notwendige Sanierungen und Renovierungen:

Erdgeschoss: Kernsanierung

Obergeschoss: Renovierung der Wohnung, Fenster

Dachgeschoss: Renovierung der Wohnung

Heizungsanlage und Fenster müssen getauscht werden!

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in einer Stichstraße eines Wohngebietes im nordöstlichen Teil von Weidenberg im Landkreis Bayreuth. In zentraler Lage befinden sich in Weidenberg neben verschiedenen Lebensmittel- und Einzelhandelsgeschäften auch Apotheken, Haus- und Zahnarztpraxen. In einem Gewerbegebiet am Ortsrand ergänzen vier Lebensmittelmärkte und ein Getränkemarkt das Angebot. Der Markt Weidenberg verfügt über eine Mittelschule, eine Ganztagschule und eine Förderschule mit Turnhallen und einer Schwimmhalle. Verschiedene Kindertageseinrichtungen in Form von Kinderkrippen und Kindergärten runden das Bildungsangebot ab. Weiterführende Schulen wie Realschulen, Gymnasien und eine Universität sind in Bayreuth verfügbar. Die Festspielstadt Bayreuth sowie die Anschlussstelle zur Autobahn A9 erreichen Sie mit dem Auto in zehn Minuten. Außerdem stehen Bus- und Zugverbindungen nach Bayreuth zur Verfügung.

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26093017 - 95466 Weidenberg

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com