

Bad Weißenstadt

# Sieben Wohneinheiten in Seenähe

*Número da propriedade: 25093067*



PREÇO DE COMPRA: 589.000 EUR • ÁREA: ca. 505 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 22 • ÁREA DO TERRENO: 1.461 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093067
Área	ca. 505 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	22
Casas de banho	7
Ano de construção	1965
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	589.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	252.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 847

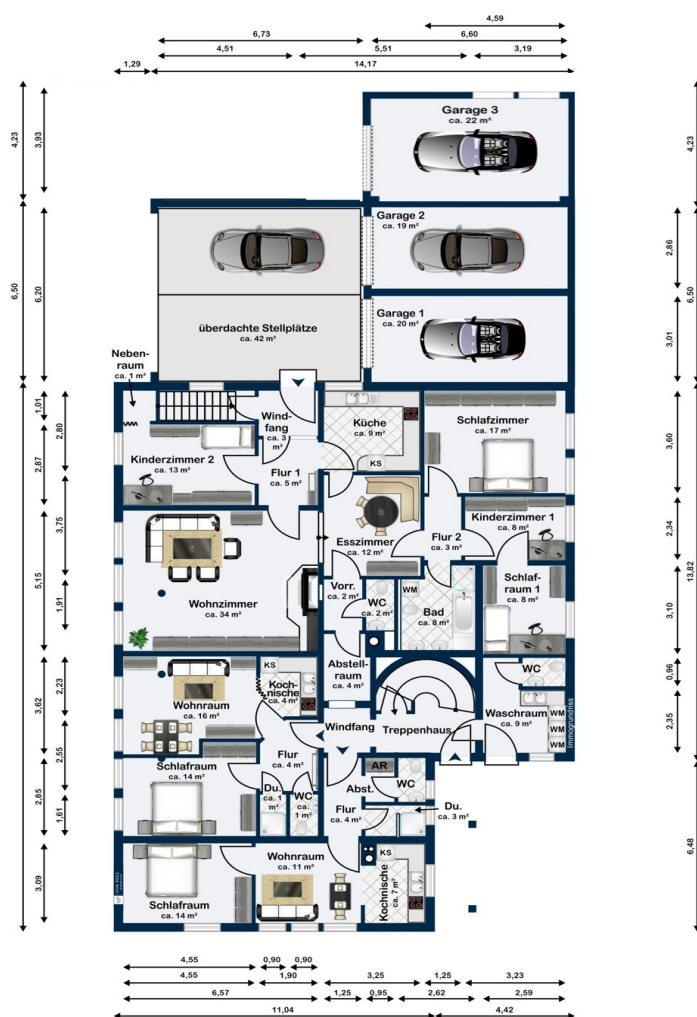
Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth | bayreuth@von-poll.com

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1965 errichtet und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Weißenstädter See. Die großzügige Wohnfläche von ca. 505 m<sup>2</sup>, die sich auf sieben Wohneinheiten verteilt, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt rund 1.461 m<sup>2</sup> und umfasst einen weitläufigen Garten mit Gartenhaus. Das Haus wurde laufend instand gehalten und teilweise modernisiert. Alle Wohnungen haben einen eigenen Zugang und verfügen über eine aktuelle Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Die 22 Zimmer verteilen sich funktional auf die unterschiedlichen Wohneinheiten und bieten flexible Wohnmöglichkeiten für Familien, Singles oder Paare. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Zentralheizungsanlage. Darüber hinaus besteht eine zeitnahe Anschlussmöglichkeit an das Nahwärmenetz, das zusätzlichen Komfort und eine moderne Versorgungsmöglichkeit bietet.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen zwei separate Hauseingänge. Diese sorgen für Privatsphäre und erleichtern die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungen. Für Fahrzeuge stehen drei Garagen sowie acht bis zehn zusätzliche Stellplätze zur Verfügung – ein attraktives Angebot für Bewohner und Besucher gleichermaßen. Die befestigte Zufahrt sichert den bequemen Zugang zu den Parkflächen, auch bei voller Auslastung.

Das große Grundstück zeichnet sich besonders durch den gepflegten Garten aus. Das zugehörige Gartenhaus eignet sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten oder als geschützter Sitzplatz im Freien. Die grüne Umgebung und die Nähe zum See bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und laden zu ausgedehnten Spaziergängen sowie sportlichen Aktivitäten ein.

Die Lage des Objekts ist sowohl ruhig als auch verkehrsgünstig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und machen das Angebot auch für langfristige Bewohner attraktiv.

Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als gepflegtes Objekt mit solider Bausubstanz und flexibler Nutzungsmöglichkeit. Es eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf großzügige Flächen und eine gute Anbindung legen, sowie für Investoren, die ein vielseitiges Wohngebäude als langfristige Anlage suchen.



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Detalhes do equipamento

- Abgeschlossenheitsbescheinigung für alle Wohnungen
- Sieben Wohneinheiten, teilweise saniert
- 3 Garagen, 8-10 Stellplätze
- großer Garten mit Gartenhaus
- zwei Hauseingänge
- alle Wohnungen abgeschlossen
- Seenähe
- Anschlussmöglichkeit an das Nahwärmenetz

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Tudo sobre a localização

Bad Weißenstadt hat ca. 3.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Wunsiedel. Der Ort erstreckt sich entlang des Weißenstädter Sees und liegt im Fichtelgebirge, der Wohlfühlregion in Nordbayern. Er bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule und gastronomische Betriebe. Die Geschäfte und Einrichtungen sind alle fußläufig erreichbar. Der See ist ca. 100 Meter und die Therme Siebenquell rund 1.500 Meter entfernt.

Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 252.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
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.



Número da propriedade: 25093067 - 95163 Bad Weißenstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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