

Weidenberg

# Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten

Número da propriedade: 26093017



PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 254 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 937 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg**

- **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: 26093017 - 95466 Weidenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26093017	Preço de compra	289.000 EUR
Área	ca. 254 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 73 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1967	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>14.12.2035</b>	Procura final de energia	<b>297.90 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>H</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1967</b>

Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



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



## Immobilienvermittlung auf höchstem Niveau.

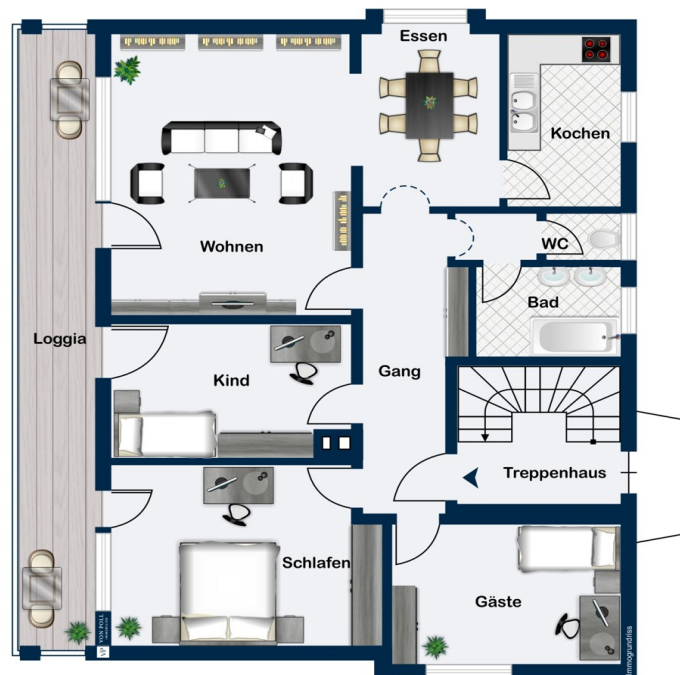
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

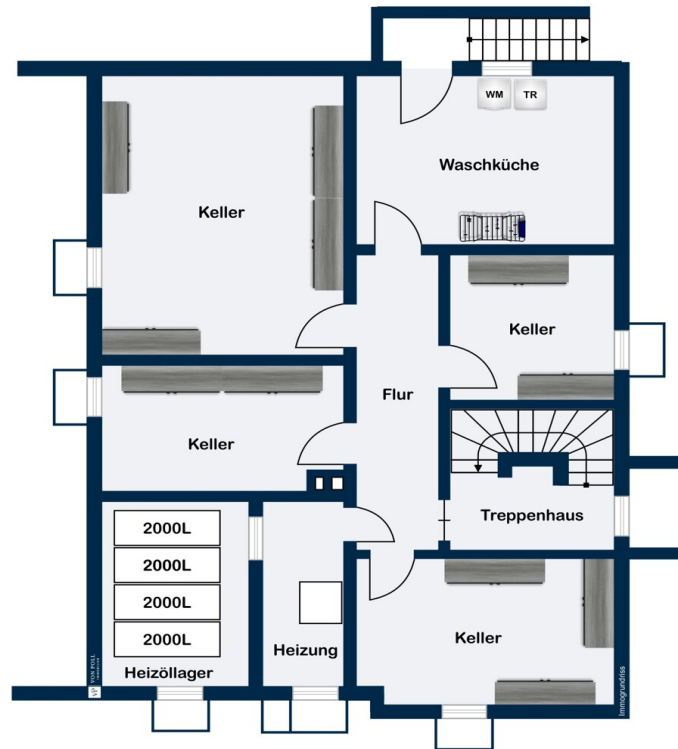
**T.: 0921 - 73 04 553**

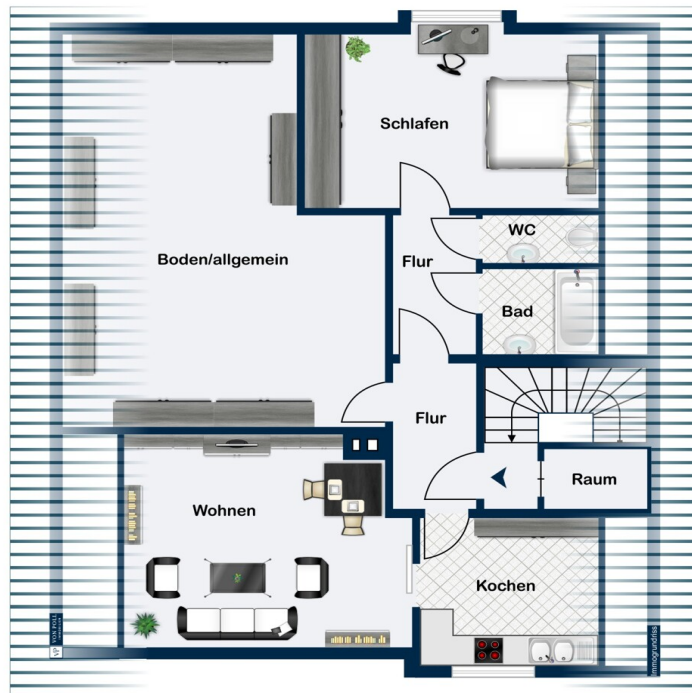
Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth  
[bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com) | [www.von-poll.com/bayreuth](http://www.von-poll.com/bayreuth)

Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg

## 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: 26093017 - 95466 Weidenberg**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1967 errichtetes Mehrfamilienhaus. Das Gebäude liegt auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 937 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von insgesamt rund 254 m<sup>2</sup>, die sich auf drei separate Wohneinheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und im Dachgeschoss verteilen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 103 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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](mailto:udo.stelzel@von-poll.com).

Ein Finanzierungs- oder Bonitätsnachweis wird erbeten.

**Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg**

## **Detalhes do equipamento**

**Wohnung EG: ca 103 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon**

**Wohnung OG: ca 103 m<sup>2</sup> - 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Terrasse**

**Wohnung DG: ca 48 m<sup>2</sup> - 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!**

**Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26093017 - 95466 Weidenberg**

## **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**

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

---

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