

Weidenberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück am Wasser

Objektnummer: 25093004



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

**KAUFPREIS: 115.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 281 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25093004	Kaufpreis	115.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68,25 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Baujahr	1935		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	271.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise liegt auf einem ca. 281 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Weidenberg und bietet eine wunderbare Gelegenheit, ein charmantes Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die sanierungsbedürftige Immobilie besticht durch ihr idyllisches Grundstück mit direktem Wasserlauf und ihrer ruhigen Lage. Eine große Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen und das Grundstück weiter individuell zu gestalten. Die Innenräume des Hauses bieten durchdachte Grundrisse und vielfältige Möglichkeiten zur Modernisierung: - Erdgeschoss: Flur, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer und Zugang zur Terrasse - Dachgeschoss: Flur, zwei Schlafzimmer, ein Ankleideraum, WC und Bad - Spitzboden Das Haus verfügt über Nachtspeicheröfen, die im Winter für Wärme sorgen. Zudem steht ein praktisches Gartenhaus für die Lagerung von Gartengeräten zur Verfügung. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die die Ruhe Weidenbergs und die Nähe zur Natur schätzen. Bei der Wohnflächenberechnung wurden die Dachschrägen berücksichtigt. Eine Berechnung nach DIN 277 ergibt eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>. Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0 151 561 962 92.

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Zugang zum Fluss
- Geräteschuppen

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Alles zum Standort

Weidenberg bietet die perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe, familienfreundlicher Umgebung und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Dank der nahen Landstraße und des Bahnhofs mit regelmäßigen Verbindungen nach Bayreuth und in die Region sind Sie stets flexibel mobil. Ergänzend sorgen gut getaktete Buslinien für zusätzliche Anbindung.



Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. 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 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.

Objektnummer: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
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)