Weidenberg

Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück am Wasser

Property ID: 25093004

PURCHASE PRICE: 115.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 68,25 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 281 m^2

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

At a glance

Property ID	25093004
Living Space	ca. 68,25 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1935
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	115.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	19.11.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	271.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

The property

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise liegt auf einem ca. 281 m² 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?m².

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Herrn Thomas Wilke unter der Telefonnummer 0 151 561 962 92.

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

Details of amenities

- Terrasse
- Zugang zum Fluss
- Geräteschuppen

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

All about the location

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.

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 271.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25093004 - 95466 Weidenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth
Tel.: +49 921 - 73 04 553
E-Mail: bayreuth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com