

Weißenstadt

# Stadthaus mit drei Wohneinheiten und Innenhof

CODE DU BIEN: 25093024



PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 392 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25093024	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 235 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison urbaine
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	14	Modernisation / Rénovation	1998
Salles de bains	3	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1904	Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	312.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété

A professional portrait of Udo Stelzel, a man in a dark suit and white shirt, standing in a modern interior. The Von Poll Immobilien logo is visible in the background.

**Udo Stelzel**  
Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [udo.stelzel@von-poll.com](mailto:udo.stelzel@von-poll.com)  
☎ 0921 - 73 01 847

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

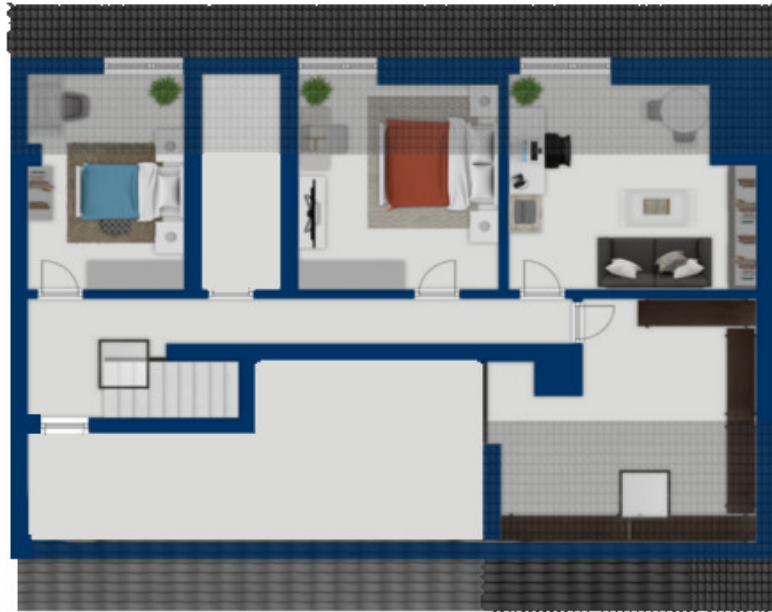


CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt**

## Une première impression

Dieses Stadthaus aus dem Jahr 1904 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 392 m<sup>2</sup> ein beeindruckendes Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit 14 Zimmern und 3 Bädern eignet sich die Immobilie hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder Handwerkerhaus. Das Gebäude wurde zuletzt 1998 modernisiert, befindet sich aber derzeit in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. Jede der drei abgeschlossenen Wohneinheiten ist mit einer separaten Gasheizung ausgestattet, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das Erdgeschoss des Hauses bietet zusammen mit zwei weiteren Etagen und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss eine großzügige Nutzfläche, die sich ideal für unterschiedliche Wohn- und Arbeitssituationen eignet. Vom Hobbyraum bis zum Arbeitszimmer - den räumlichen Möglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt. Das Dachgeschoss und das Rückgebäude bieten zusätzliches Ausbaupotenzial, das kreative Wohnkonzepte Wirklichkeit werden lässt. Eine Besonderheit ist der große Innenhof, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und das Wohngefühl bereichert. Hier könnten gemütliche Sitzecken, Spielflächen oder auch Gartenprojekte realisiert werden. Die zentrale Lage der Immobilie ist ein weiterer Pluspunkt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was den Alltag enorm erleichtert. Der Felsenkeller bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich hervorragend für die Lagerung von Getränken oder anderen lagerfähigen Produkten. Das Haus ist derzeit komplett geräumt und kann sofort übernommen werden, so dass der zukünftige Eigentümer ohne Verzögerung mit Renovierungs- oder Umbauarbeiten beginnen kann.

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Détails des commodités

- das Haus ist komplett geräumt
- viel Platz für Handwerk oder Hobby
- Felsenkeller
- separate Gasheizung in jeder Wohnung
- drei abgeschlossene Wohneinheiten
- großer Innenhof
- weitere Ausbaumöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Weißensstadt hat ca. 3.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Wunsiedel. Der Ort erstreckt sich entlang des Weißenstädter Sees und liegt am Fuße des Fichtelgebirges, die Wohlfühlregion in Nordbayern. Im Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und Apotheke, Kindergarten, Grundschule und gastronomische Betriebe. Die Geschäfte und Einrichtungen sind alle fußläufig erreichbar. Der See ist ca. 300 Meter entfernt und zur Therme Siebenquell sind es ca. 800 Meter. Trotz der einfachen Ausstattungsqualität verfügt die Immobilie über ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Die bisherigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bieten eine solide Basis, auf der zukünftige Entwicklungen aufgebaut werden können. Die Immobilie verbindet den Charme eines historischen Hauses mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Es eignet sich sowohl für Handwerker als auch für Familien, die Wohnraum mit vielen Möglichkeiten suchen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie mit uns einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Entwicklungsmöglichkeiten dieses beeindruckenden Stadthauses.



CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 312.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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.

CODE DU BIEN: 25093024 - 95163 Weißenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)