

Weidenberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück am Wasser

**CODICE OGGETTO: 25093004**



**PREZZO D'ACQUISTO: 115.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68,25 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 281 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25093004
Superficie netta	ca. 68,25 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	115.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

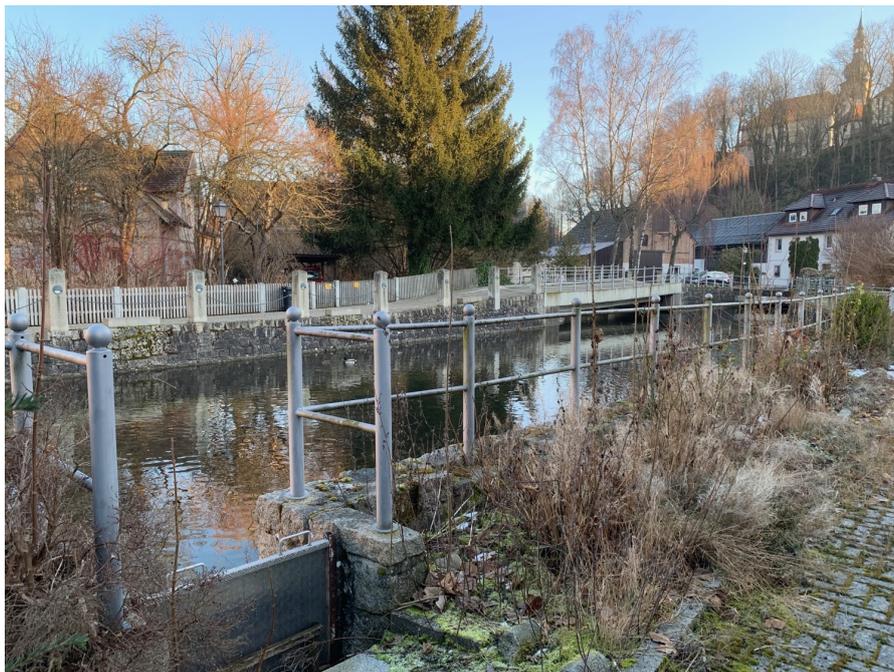
CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	271.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.11.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg**

## Dettagli dei servizi

- Terrasse
- Zugang zum Fluss
- Geräteschuppen

**CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25093004 - 95466 Weidenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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