

Weidenberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück am Wasser

Número da propriedade: 25093004



PREÇO DE COMPRA: 115.000 EUR • ÁREA: ca. 68,25 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 281 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25093004	Preço de compra	115.000 EUR
Área	ca. 68,25 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira
Ano de construção	1935		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	271.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.11.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Detalhes do equipamento

- Terrasse
- Zugang zum Fluss
- Geräteschuppen

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25093004 - 95466 Weidenberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25093004 - 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)