

Weidenberg

# Freistehendes Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück am Wasser

????????? ??????????: 25093004



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

???? ??????: 115.000 EUR • ??????????: ca. 68,25 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 281 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ??? ??????

|                    |                             |                   |                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25093004                    | ???? ?????        | 115.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 68,25 m <sup>2</sup>    | ?????             | ????????                                                                              |
| ???? ?????         | ???????????? ?????          |                   | ????????????                                                                          |
| ???????            | 5                           | ????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????           | 1                           |                   |                                                                                       |
| ???? ?????????     | 1935                        |                   |                                                                                       |
| ???? ?????????     | 2 x ?????????<br>???? ????? | ?????<br>???????? | ?????                                                                                 |
|                    |                             | ?????             | ?????, WC<br>?????, ?????                                                             |

???????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

????????????? ??????????

|                                                    |                                   |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ELECTRICITY                       | ??????? ???????<br>??????????                                                | 271.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.11.2034                        | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ???????????                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1935           |

??????? ???????? : 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ????????



???????? ?????: 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ????????



???????? ??: 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ???????



???????? ??: 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ???????



??????? ???????? : 25093004 - 95466 Weidenberg

?? ????????



??????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

??? ?????? ??????????

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.

??????? ???????: 25093004 - 95466 Weidenberg

???????????????? ???? ?????????

- Terrasse
- Zugang zum Fluss
- Geräteschuppen

??????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25093004 - 95466 Weidenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73, 95444 Bayreuth

Tel.: +49 921 - 73 04 553

E-Mail: bayreuth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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