Weiden in der Oberpfalz

Zweifamilienhaus in attraktiver Wohngegend in Weiden

Objektnummer: 25093075



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 720 m²

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Auf einen Blick

Objektnummer	25093075
Wohnfläche	ca. 190 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1971

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.06.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	309.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung
auf höchstem Niveau.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0921 - 73 04 553

Partner-Shop Bayreuth | Hohenzollernring 73 | 95444 Bayreuth
bayreuth@von-poll.com | www.von-poll.com/bayreuth



Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie

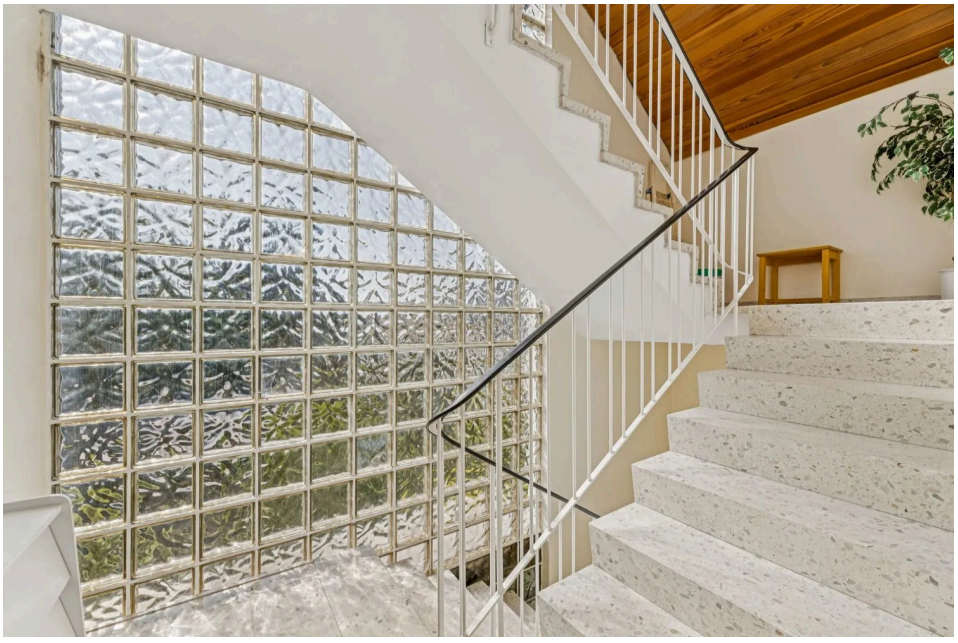




Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie





Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie





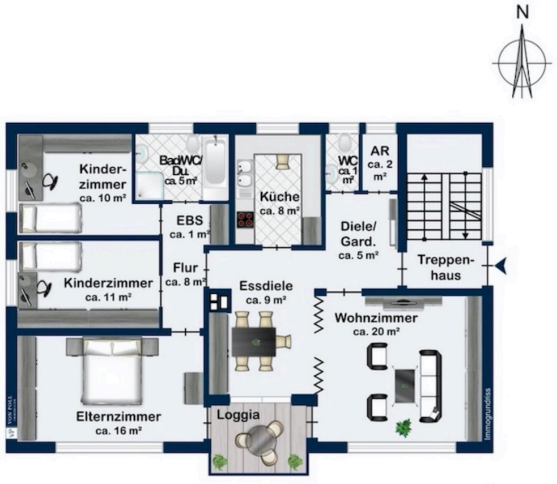
Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Die Immobilie



Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1971 errichtete Zweifamilienhaus präsentiert sich in einer äußerst gefragten und ruhigen Wohnlage der kreisfreien Stadt Weiden in der Oberpfalz. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einer sehr guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich zwei vollständig voneinander getrennte Wohneinheiten mit jeweils rund 95 m² Wohnfläche. Die Grundrisse beider Wohnungen sind praktisch und zugleich großzügig gestaltet. Herzstück ist jeweils das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und ein behagliches Wohnambiente schafft. Von hier sowie vom Elternschlafzimmer aus besteht Zugang zur überdachten Loggia, die einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Darüber hinaus stehen in jeder Etage zwei Kinderzimmer zur Verfügung – ideal für Familien, Gäste oder als flexible Räume für Büro bzw. Hobby. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche und einen kleinen Essbereich. Ein Abstellraum, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit sowohl Badewanne als auch Dusche komplettieren die Ausstattung jeder Wohnung.

Über das geräumige und gepflegte Treppenhaus gelangt man sowohl in das Untergeschoss als auch in das Dachgeschoss. Das Kellergeschoss überzeugt durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben einem Hobbyraum stehen ein Wasch- und Trockenraum, zwei weitere Kellerräume zur individuellen Lagerung, ein Heizungsraum sowie ein separater Tankraum zur Verfügung. Damit bietet das Untergeschoss optimale Voraussetzungen für Ordnung und zusätzlichen Stauraum.

Das Dachgeschoss ist bereits mit einem großen Seitenfenster versehen und bietet ein beachtliches Ausbaupotenzial. Aufgrund der großzügigen Fläche und der vorhandenen baulichen Grundstruktur eröffnen sich hier verschiedenste Möglichkeiten – vom Ausbau zu weiterem Wohnraum über ein Studio bis hin zu einer separaten Einheit, sofern die baurechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Das rund 720 m² große Grundstück beeindruckt durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage. Der gepflegte Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltungsideen. Eine Doppelgarage rundet das attraktive Gesamtangebot ab und sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beläuft sich auf ca. 290 m². Beheizt wird das Zweifamilienhaus über eine zuverlässige Öl-Zentralheizung. Aufgrund der soliden

Bauweise und des großzügigen Platzangebots bietet das Haus eine ideale Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsvorhaben.

Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss und Obergeschoss:
* großzügiges Wohn-/Esszimmer
* Elternzimmer
* zwei Kinderzimmer
* Küche
* Abstellraum
* Badezimmer mit Badewanne & Dusche
* Gäste-WC
Kellergeschoss:
* Hobbyraum
* Wasch-/Trockenraum
* zwei Kellerräume
* Heizungsraum
* Tankraum
Dachgeschoss:
* Platz für Ausbau- und Erweiterungsideen
Ausstattung:
* Doppelgarage
* Gartenbereich in ruhiger Lage
* Öl-Zentralheizung
Für weitere Details kontaktieren Sie bitte Herrn Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail unter erwin.eberhardt@von-poll.com.

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Alles zum Standort

Die über 42.000 Einwohner zählende Stadt Weiden liegt im gleichnamigen Regierungsbezirk in der Oberpfalz. Sie bietet alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute ärztliche Versorgung, Kindergärten und Schulen. Durch die gute Anbindung an die Autobahn A93 ist die Stadt Regensburg in etwa einer Stunde zu erreichen.

Die Region bietet mit der Weidener Thermenwelt, zwei Freibädern und der Oberpfälzer Radl-Welt zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Für Ausflüge durch den Oberpfälzer Wald laden zahlreiche Gasthäuser und urige Zoiglstuben dazu ein, die Wander- und Radwege sowie die Erlebniswelten der Oberpfälzer Radl-Welt ausgiebig zu nutzen.

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com