Weiden in der Oberpfalz

Two-family house in an attractive residential area in Weiden

Property ID: 25093075



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m^2 • ROOMS: 10 • LAND AREA: 720 m^2

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

At a glance

Property ID	25093075
Living Space	ca. 190 m²
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1971

Purchase Price	399.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	02.06.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	309.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property





Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property





Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property

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*



Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property





Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property





Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property

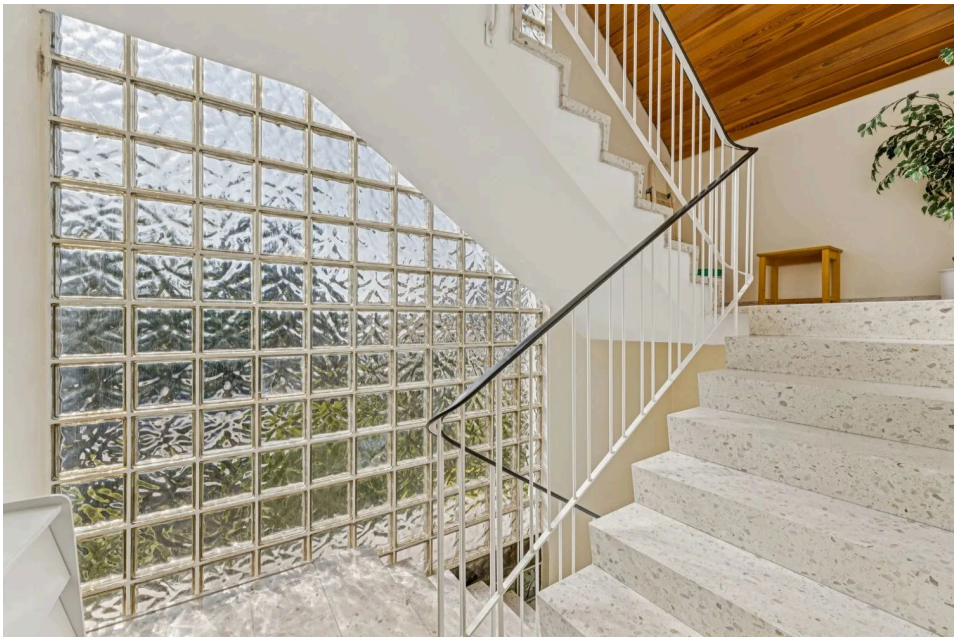




Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property





Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property





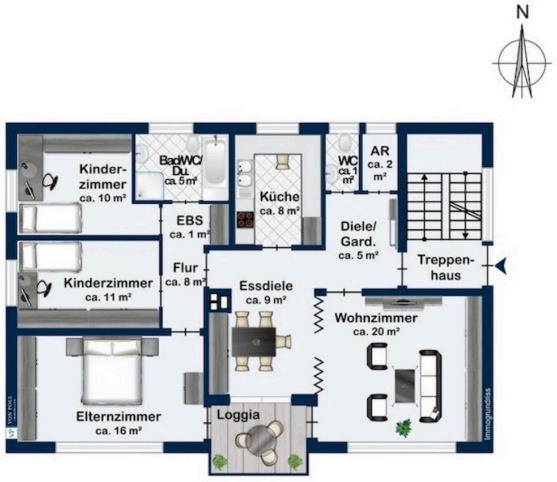
Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

The property



Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

A first impression

Built in 1971, this two-family house is situated in a highly sought-after and quiet residential area of the independent city of Weiden in the Upper Palatinate region. The surrounding area is characterized by well-maintained houses, a pleasant neighborhood, and excellent connections to urban infrastructure. This makes the property suitable for families, investors, or multi-generational living arrangements. The ground and upper floors each contain two completely separate apartments, each with approximately 95 m² of living space. The floor plans of both apartments are practical yet spacious. The centerpiece of each is the expansive living and dining room, which benefits from ample natural light through large windows, creating a comfortable living atmosphere. From here, as well as from the master bedroom, there is access to the covered loggia, which offers a pleasant outdoor retreat. In addition, there are two children's bedrooms on each floor – ideal for families, guests, or as flexible spaces for an office or hobby. The kitchen offers sufficient space for a fitted kitchen and a small dining area. A storage room, a guest WC, and a bathroom with both a bathtub and shower complete the amenities of each apartment. The spacious and well-maintained stairwell provides access to both the basement and the attic. The basement offers a variety of uses: in addition to a hobby room, there is a laundry and drying room, two further storage rooms, a boiler room, and a separate oil tank room. This makes the basement ideal for organization and provides ample additional storage space. The attic already features a large side window and offers considerable potential for expansion. Due to the generous space and the existing structural framework, a wide range of possibilities are open – from conversion into additional living space or a studio apartment to a separate unit, provided the building regulations are met. The approximately 720 m² property impresses with its quiet yet central location. The well-maintained garden invites relaxation and offers plenty of space for leisure activities or gardening projects. A double garage completes the attractive offering and provides convenient parking. The total living and usable area is approximately 290 m². The two-family house is heated by a reliable oil-fired central heating system. Thanks to its solid construction and generous space, the house offers an ideal foundation for individual modernization and design projects. For further details, please contact Mr. Erwin Eberhardt, independent real estate agent at VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, by telephone at +49 921 73 01 848 or by email at erwin.eberhardt@von-poll.com.

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Details of amenities

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.

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

All about the location

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.

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 309.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25093075 - 92637 Weiden in der Oberpfalz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mark Beyer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com