Weißdorf

Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Weißdorf

Objektnummer: 26093114



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 510 m^2

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

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

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26093114	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1964	Nutzfläche	ca. 60 m²
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.03.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	172 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

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: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Die Immobilie





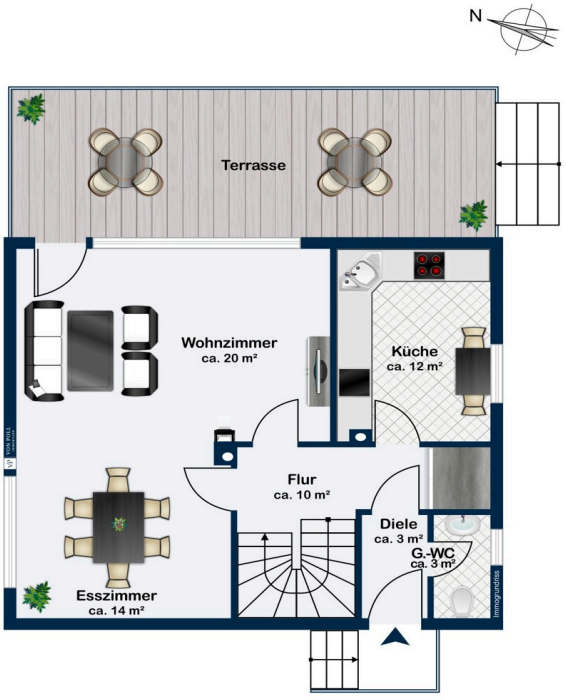
Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

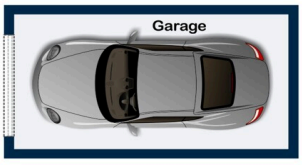
Die Immobilie



Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Grundrisse





Erdgeschoss

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: 26093114 - 95237 Weißdorf

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1964 errichtete und 2022 modernisierte Einfamilienhaus verbindet klassischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einem ca. 510 m² großen Grundstück erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit ca. 120 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Eingangsdiele. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem geschützten Garten. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, das ganz nach Ihren Bedürfnissen als Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort gestaltet werden kann. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und WC bietet komfortable Platzverhältnisse und sorgt mit seiner praktischen Ausstattung für einen angenehmen Familienalltag.

Das Dachgeschoss schafft weiteren Stauraum. Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, ein Vorratsraum, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Heizungsraum. Der direkte Zugang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der gepflegte Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein. Ein Holzgartenhaus sowie ein Metallgerätehaus bieten praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Gartengeräte und Freizeitutensilien. Eine Kfz-Garage rundet das Angebot ab. Für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt die im Jahr 2022 erneuerte Gas-Zentralheizung.

Ein rundum gepflegtes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung, großzügigem Platzangebot und einem schönen Außenbereich – bereit für neue Eigentümer, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Erwin Eberhardt, selbstständiger Immobilienmakler bei VON POLL IMMOBILIEN Bayreuth, gerne telefonisch unter 0921 73 01 848 oder per E-Mail an erwin.eberhardt@von-poll.com zur Verfügung.

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:
Erdgeschoss:
* Eingangsdiele
* Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
* Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten
* Gäste-WC
Obergeschoss
* Schlafzimmer
* Kinderzimmer
* Büro-/Gästezimmer
* Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
Dachgeschoss
* zusätzlicher Stauraum
Kellergeschoss:
* Hobbyraum
* Vorratsraum
* Heizungsraum
* Hauswirtschaftsraum
* Zugang zum Garten
Ausstattung:
* Geschützter und sehr gepflegter Gartenbereich
* Holzgartenhaus und Metallgerätehaus
* Kfz-Garage
* Gas-Zentralheizung (Austausch 2022)

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Alles zum Standort

Die Gemeinde Weißdorf mit ihren über 1.200 Einwohnern liegt idyllisch am Rande des Naturparks Fichtelgebirge und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Dank der guten Anbindung an die Bundesstraße B289 sind die Städte Münchberg in etwa 10 Minuten und Hof in rund 25 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Die reizvolle Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Naturerlebnisse. Beliebte Ausflugsziele sind unter anderem der Förmitzspeicher, die Burgruine Uprode sowie der Große Waldstein. Darüber hinaus laden zahlreiche Gastwirtschaften und Biergärten im Fichtelgebirge zum Verweilen ein. Ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen bietet ideale Voraussetzungen, die abwechslungsreiche Landschaft aktiv zu erkunden.

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26093114 - 95237 Weißdorf

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