

Weiden in der Oberpfalz – Weiden

# Zweifamilienhaus in attraktiver Wohngegend in Weiden

Objektnummer: 25093042



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

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

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25093042   |
| Wohnfläche   | ca. 190 m² |
| Zimmer       | 10         |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1971       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 445.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 100 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 02.06.2035 | Endenergiebedarf            | 309.10 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

0921 - 73 01 848

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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





Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie



An illustration showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Die Immobilie



**Erwin Eberhardt**

Immobilienmakler (IHK), Selbstständiger Immobilienberater

✉ [erwin.eberhardt@von-poll.com](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com)

☎ 0921 - 73 01 848

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## 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: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1971 erbaute Zweifamilienhaus liegt in einer attraktiven Wohngegend der kreisfreien Stadt Weiden in der Oberpfalz.

Im Erd- und im Obergeschoss befinden sich zwei separate Wohnungen mit jeweils ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese umfassen ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Wanne & Dusche sowie ein Gäste-WC. Der Zugang zur Loggia ist vom Wohn-/Esszimmer sowie vom Elternzimmer aus möglich.

Über das Treppenhaus gelangt man sowohl in das Keller- als auch in das Dachgeschoss. Das Kellergeschoss ist mit einem Hobbyraum, einem Wasch-/Trockenraum, zwei Kellerräumen, einem Heizungsraum und einem Tankraum ausgestattet. Das großzügig geschnittene Dachgeschoss verfügt bereits über ein großes Seitenfenster. Es bietet ausreichend Platz für Ausbau- und Erweiterungsideen.

Das insgesamt ca. 720 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über eine Doppelgarage und einen Gartenbereich in ruhiger Lage. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 290 m<sup>2</sup>. Das Zweifamilienhaus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt.

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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## Ausstattung und Details

Aufteilung der Immobilie:

Erdgeschoss und Obergeschoss:

- \* großzügiges Wohn-/Esszimmer
- \* Küche
- \* Elternzimmer
- \* zwei Kinderzimmer
- \* 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](mailto:erwin.eberhardt@von-poll.com).

**Objektnummer: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden**

## 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: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 309.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25093042 - 92637 Weiden in der Oberpfalz – Weiden

## 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](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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