

EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

DREIFAMILIENHAUS · WEIDENBERG BEI BAYREUTH

Dreifamilienhaus in Weidenberg

Kernsaniert 2016, drei großzügige Wohnungen mit Balkon

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCK	EINHEITEN
595.000 € VB	ca. 270 m²	ca. 400 m²	3

01 — DAS OBJEKT

Kernsaniertes Dreifamilienhaus

> Drei Wohnungen, alle frei verfügbar,
> die Miethöhen legen Sie selbst fest.

Das Haus

Dieses gepflegte und umfassend kernsanierte Dreifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von 95466 Weidenberg bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, Eigennutzer oder Mehrgenerationenfamilien.

Das ursprünglich 1957 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Heizungsanlage, die komplette Elektrik, Decken, Türen sowie zahlreiche weitere Ausstattungsmerkmale erneuert. Das Ergebnis ist ein technisch modernisiertes Wohnhaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Drei Wohnungen

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 270 m², verteilt auf drei nahezu identische Wohnungen mit jeweils ca. 88 bis 90 m² Wohnfläche. Das Grundstück umfasst ca. 400 m².

Nutzung

Besonders interessant ist die aktuelle Nutzungssituation: Lediglich die Wohnung im Dachgeschoss wird derzeit von den Eigentümern bewohnt. Nach dem Verkauf wird diese frei übergeben. Die beiden weiteren Wohnungen stehen bereits leer. Dadurch kann der neue Eigentümer sämtliche Wohnungen unmittelbar selbst vermieten oder teilweise selbst beziehen und die Miethöhen frei festlegen.



WOHN- UND ESSBEREICH



BALKON MIT BLICK INS GRÜNE

02 — ECKDATEN & PREIS

Alle Fakten im Überblick

OBJEKTTYP	**Mehrfamilienhaus**
BAUJAHR	**1957**
KERNSANIERUNG	**2016**
WOHNFLÄCHE	**ca. 270 m²**
WOHNEINHEITEN	**3 à ca. 88 bis 90 m²**
ZIMMER	**je 3,5**
GRUNDSTÜCK	**ca. 400 m²**
HEIZUNG	**Pelletheizung**
ENERGIEBEDARF	**57,5 kWh/(m²·a)**
AUSSEN	**Balkone, Hof, Garage/Stellplatz**
LAGE	**95466 Weidenberg**
VERFÜGBAR AB	**sofort**

KAUFPREIS

595.000 € VB

KONDITIONEN

Maklergebühr 3,57 % inkl. MwSt.
zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten
sofort verfügbar

Nutzungssituation
Die Dachgeschosswohnung wird nach dem Verkauf frei übergeben, die beiden weiteren Wohnungen stehen bereits leer. Selbst bewohnen oder frei vermieten.

03 — HIGHLIGHTS

Das Besondere auf einen Blick

WOHNUNGEN

- 3,5 Zimmer
- Separates Esszimmer
- Separate Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Balkon

DACHGESCHOSS

- Ca. 88 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Separate Küche
- Wohn-/Essbereich
- Badezimmer
- Balkon

AUSSTATTUNG

- Kernsanierung 2016
- Pelletheizung
- Neue Heizungsanlage
- Neue Elektrik
- Neue Innentüren
- Erneuerte Decken
- Moderne Installationen
- Trockener Keller
- Pelletlager im Keller
- Gepflegter Gesamtzustand
- Gepflasterter Hof
- Mehrere Stellmöglichkeiten
- Sofort verfügbar

04 — IMPRESSIONEN

Ein Rundgang in Bildern



AUSSENANSICHT



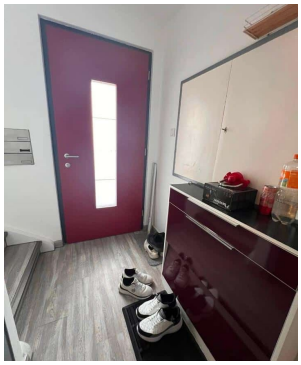
AUSSENANSICHT MIT BALKONEN



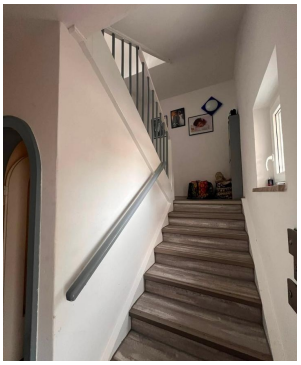
HOF MIT GARAGEN



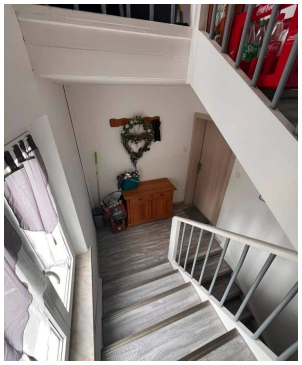
BALKON MIT BLICK INS GRÜNE



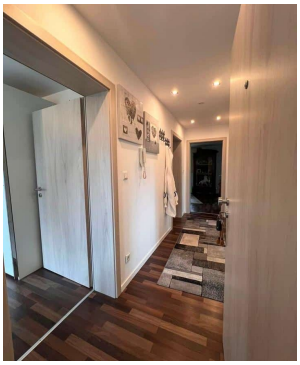
DIELE



TREPPENHAUS



TREPPENHAUS



FLUR



KÜCHE



KÜCHE



KÜCHE MIT ESSPLATZ



WOHN- UND ESSBEREICH



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER



BALKON



BALKON



DIELE MIT BLICK INS ESSZIMMER



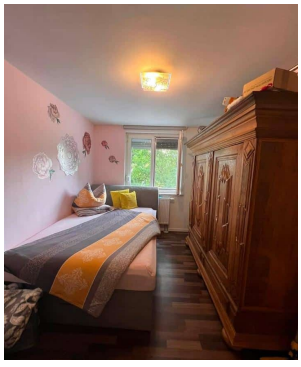
ESSZIMMER



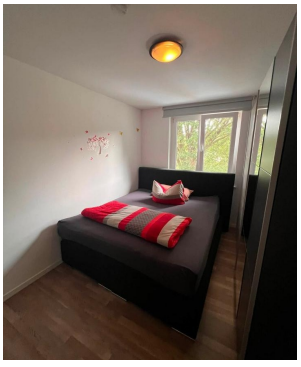
WOHNZIMMER



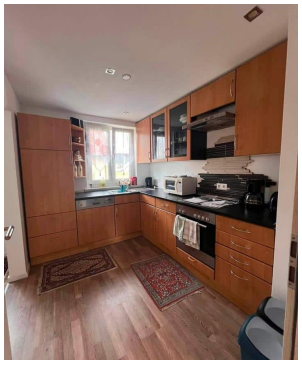
WOHNZIMMER



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



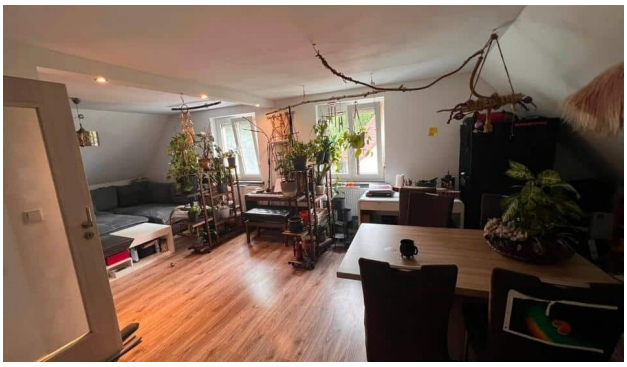
KÜCHE



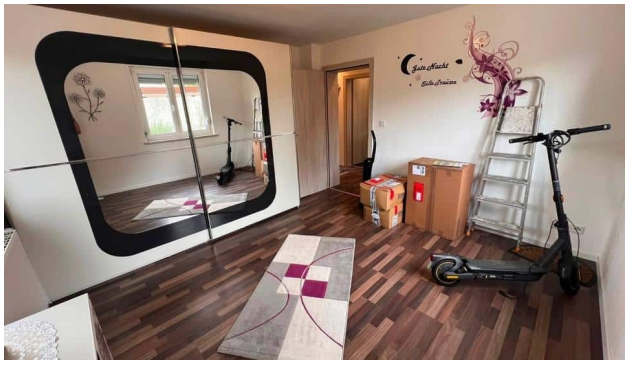
KÜCHE



WOHNBEREICH MIT DACHSCHRÄGE



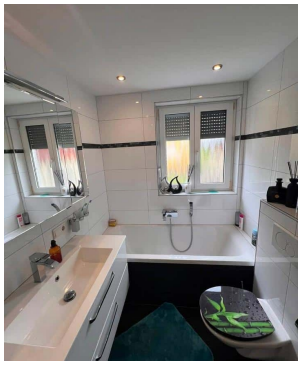
WOHN-/ESSBEREICH MIT DACHSCHRÄGE



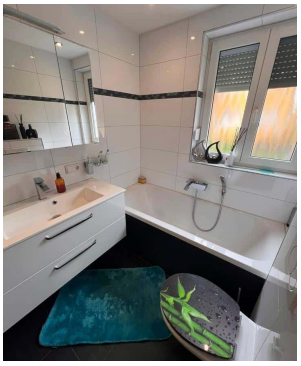
SCHLAFZIMMER



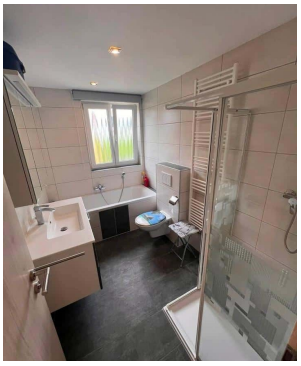
ARBEITSZIMMER



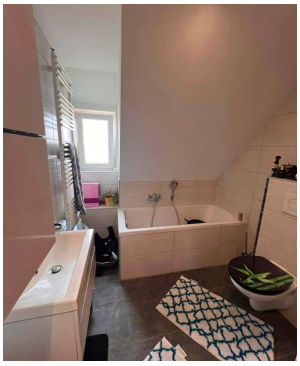
BADEZIMMER



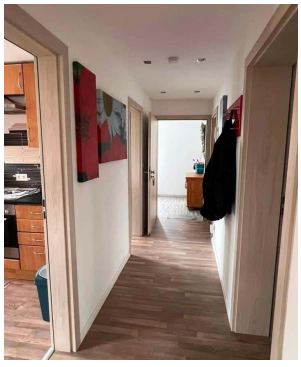
BADEZIMMER



DUSCHBAD



BADEZIMMER



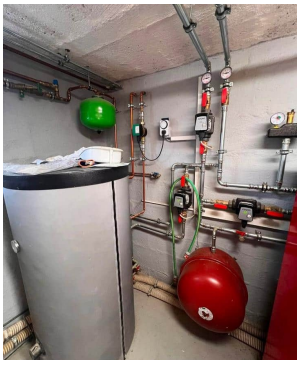
FLUR



KELLERGANG



PELLETHEIZUNG



HAUSTECHNIK



WASCHRAUM



PELLETLAGER

05 — DIE LAGE

Weidenberg bei Bayreuth

Weidenberg

Die Marktgemeinde Weidenberg (95466) liegt nur wenige Fahrminuten östlich von Bayreuth und zählt zu den beliebten Wohnlagen im Landkreis Bayreuth. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule sowie gastronomische Angebote befinden sich im Ort.

Anbindung und Freizeit

Die Anbindung an Bayreuth ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Die naturnahe Umgebung des Fichtelgebirges bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

06 — KONTAKT

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sie möchten das Dreifamilienhaus persönlich kennenlernen? Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihre Nachricht.



Steven Kirchhoff
IKS IMMOBILIEN BAYREUTH

Mainstr. 20 · 95444 Bayreuth
Telefon **0151 / 17238765**
E-Mail **info@iks-immobilien-bayreuth.de**
Web **www.iks-immobilien-bayreuth.de**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden sorgfältig erstellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen; maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten. Dieses Exposé ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises, zzgl. Grunderwerbsteuer und Notarkosten.

Energie: Energiebedarf 57,5 kWh/(m²·a), Pelletheizung, Baujahr 1957, Kernsanierung 2016.