

Weißenstadt – Weißenstadt

# Reiheneckhaus mit Seenähe und zentraler Lage

Objektnummer: 24093033



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

KAUFPREIS: 89.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 124 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

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

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24093033	Kaufpreis	89.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	341.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Immobilienvermittlung  
auf höchstem Niveau.

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

T.: 0921 - 73 04 553

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: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Die Immobilie



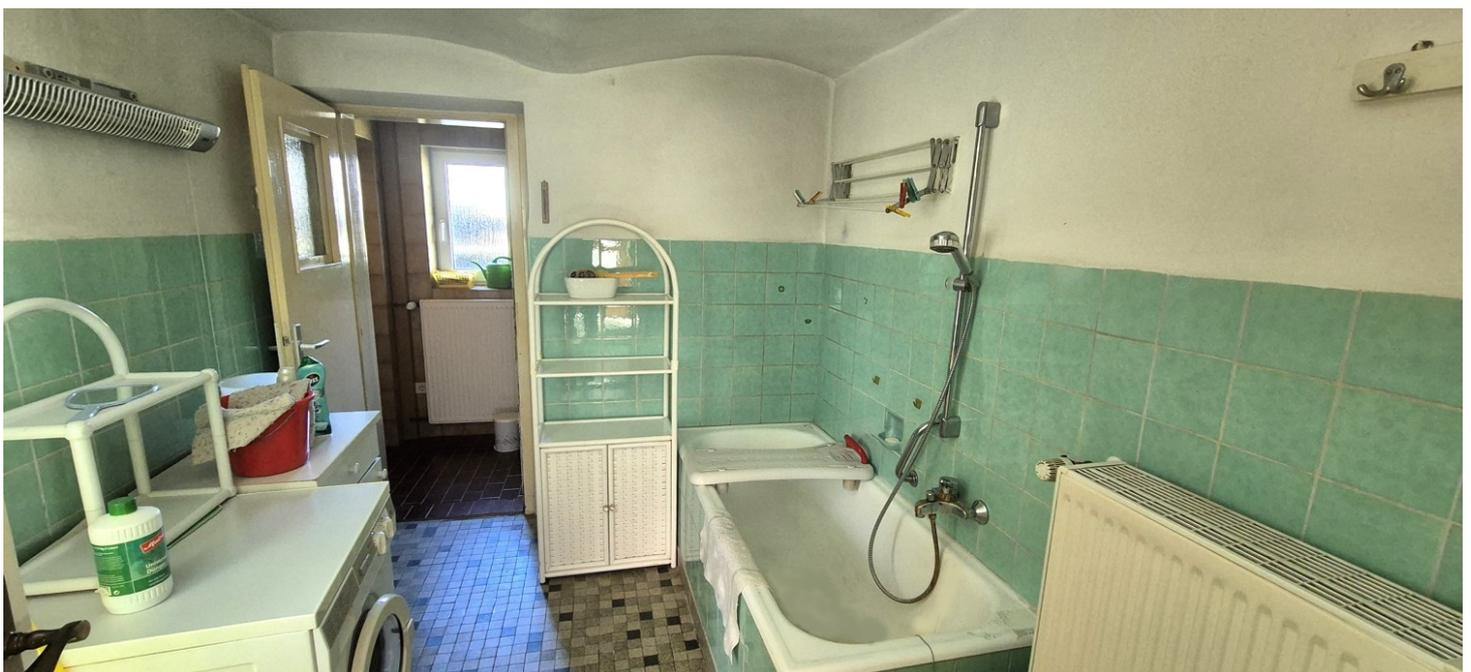
Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Ein erster Eindruck

Das um 1900 erbaute Reiheneckhaus mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch seine zentrale Lage in Seenähe. Mit einem pflegeleichten Grundstück von 124 m<sup>2</sup> stellt es eine Alternative zu einer Eigentumswohnung dar und eignet sich aber aufgrund der naturnahen Lage sowie der vielfältigen Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe auch hervorragend als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, die Küche und das Bad. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Zimmer und ein WC. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, in einem der Zimmer ist die Gastherme installiert. Das Haus wurde 2022 mit einer neuen Gaszentralheizung ausgestattet, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Das Naturschieferdach verleiht dem Gebäude einen rustikalen Charme und ist zudem sehr langlebig. Ein kleiner Garten sowie ein Geräteschuppen runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Die Immobilie eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die Freude an Renovierungsarbeiten haben und das Haus nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten möchten. Durch die Nähe zum See und die zentrale Lage sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Pläne des Hauses sind leider nicht mehr vorhanden.

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Ausstattung und Details

- Seenähe
- kleiner Garten
- zentrale Lage
- Gas-Zentralheizung 2022 erneuert
- Naturschieferdach
- Geräteschuppen
- Anbau 1983
- Dachgauben 1966 ausgebaut

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Alles zum Standort

Weißenstadt hat ca. 3.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Wunsiedel. Der Ort erstreckt sich entlang des Weißenstädter Sees und liegt am Fuße des Fichtelgebirges, der Wohlfühlregion Nordbayerns. Im Ort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und Apotheke, Kindergarten, Grundschule und gastronomische Einrichtungen. Alle Geschäfte und Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Auffahrt zur Autobahn A9 ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Zum See sind es ca. 200 m und zur Siebenquell-Therme ca. 1,5 km.

Objektnummer: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 341.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24093033 - 95163 Weißenstadt – Weißenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mark Beyer

---

Hohenzollernring 73 Bayreuth  
E-Mail: [bayreuth@von-poll.com](mailto:bayreuth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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