92637 Weiden in der Oberpfalz

Viel Grundstück, viele Möglichkeiten: Einfamilienhaus in Weiden mit ca. 1.002 m² Grundstück

249.000 €
Kaufpreis

146 m²
Wohnfläche

1002 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

OERTER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.
Oerter Immobilien e.K.
Tel.: 0911 - 39 410 500
info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m²
Grundstücksfläche	1.002 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1953
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.08.2026
gültig bis	25.08.2036
Baujahr (Haus)	1953
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	450.17

Ausstattung

Allgemein	
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

-Baujahr 1953, dokumentierte Balkonerweiterung aus 2001
-ca. 146 m² Wohnfläche
-Hauptgrundstück ca. 635 m²
-zusätzliches rückwärtiges Grundstück ca. 367 m²
-insgesamt ca. 1.002 m² Grundstücksfläche
-freistehendes Einfamilienhaus
-vollständig unterkellert
-Großzügiger Balkon
-Wintergarten mit direktem Gartenzugang
-Grundlegend sanierungsbedürftiger Zustand
-Gasheizung
-Doppelgarage
-Zwei Wohnebene
-Gute Grundsubstanz als Basis für eine umfassende individuelle Neugestaltung
-Jeweils ein Badezimmer pro Stockwerk
-Küche im EG und im OG

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus in gewachsener Wohnlage von Weiden richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern ein Haus nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Auf rund 146 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer auf zwei Wohnebenen. Zwei Küchen und zwei Badezimmer eröffnen dabei unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für eine größere Familie, Wohnen und Arbeiten oder eine individuelle Neuordnung des Grundrisses.

Das Wohnhaus aus den 1950er-Jahren ist umfassend sanierungsbedürftig.
Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren bereits einzelne Maßnahmen vorgenommen, darunter Maßnahmen an Dach, Fenstern, Heizung, Elektrik und Fassade. Dennoch ist hier noch einiges zu Tun. Für künftige Eigentümer bietet sich damit die Möglichkeit, Ausstattung, Haustechnik und energetischen Standard gezielt an die eigenen Anforderungen anzupassen.

Zusätzlichen Raum bieten die vollständige Unterkellerung, ein Wintergarten, ein Balkon sowie eine großzügige Doppelgarage.

Besonders interessant ist das Grundstück: Neben dem bebauten Hauptgrundstück mit 635 m² gehört ein weiteres rückwärtiges Grundstück mit 367 m² zum Angebot. Insgesamt stehen damit rund 1.002 m² Grundstücksfläche zur Verfügung.

Eine Immobilie für Käufer, die den Wert von Grundstück, Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten erkennen und ihr zukünftiges Zuhause bewusst selbst gestalten möchten

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Weidener Stadtteil Rehbühl in einer gewachsenen und überwiegend wohnlich geprägten Umgebung. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der guten Infrastruktur der Stadt Weiden und eignet sich daher besonders für Familien, Paare und Käufer, die stadtnah wohnen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Auch die Weidener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist in kurzer Zeit erreichbar.

Verkehrstechnisch ist Weiden gut angebunden. Über die A93 sowie die Bundesstraßen B22 und B470 bestehen gute Verbindungen in die Region und darüber hinaus. Der Bahnhof Weiden sowie das öffentliche Busnetz ergänzen die Verkehrsanbindung.

Gleichzeitig bieten Grün- und Freiflächen in der Umgebung Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung. Damit verbindet die Lage die Vorteile einer gewachsenen Wohngegend mit kurzen Wegen zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens und einer guten regionalen Erreichbarkeit.

Sonstige Angaben

OERTER IMMOBILIEN steht für fundierte Beratung, klare Prozesse und eine Vermarktung, die zur Immobilie und zum Markt passt. Unser Anspruch ist es, Eigentümer persönlich und professionell

durch den gesamten Verkaufsprozess zu begleiten – von der realistischen Einwertung über die strukturierte Vermarktung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Grundlage unserer Arbeit sind eine nachvollziehbare Marktwertermittlung, eine sorgfältige Aufbereitung der Immobilie und eine klare Ansprache der passenden Zielgruppe. So schaffen wir Transparenz für Eigentümer und Kaufinteressenten und sorgen dafür, dass Entscheidungen auf einer belastbaren Grundlage getroffen werden können.

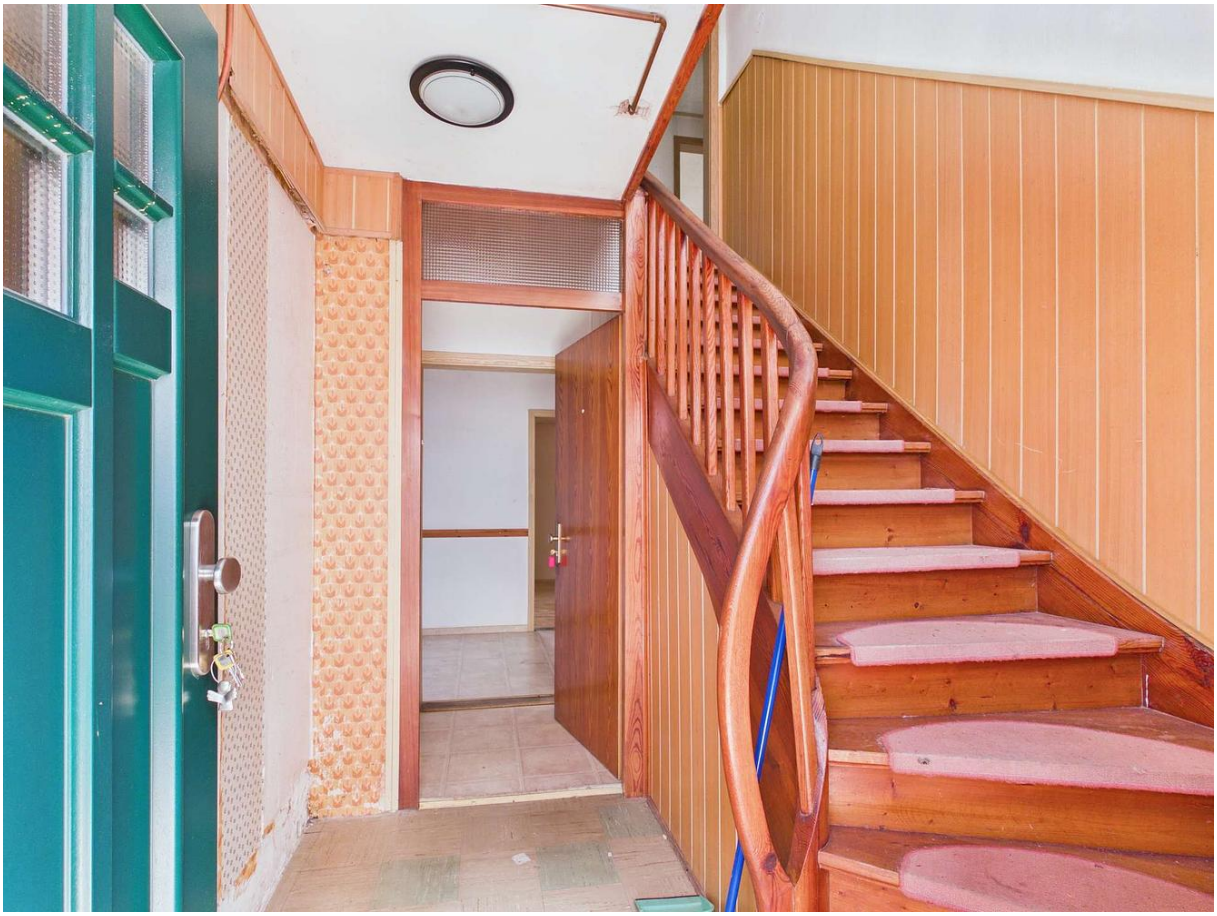
Für vorgemerkte Interessenten suchen wir laufend Häuser und Wohnungen in der Metropolregion Nürnberg. Darunter befinden sich auch Käufer, die ihre Finanzierung bereits vorbereitet haben und gezielt nach einer passenden Immobilie suchen.
Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, beraten wir Sie gerne zu Marktwert, Vermarktungsstrategie und dem für Ihre Immobilie sinnvollen Vorgehen.

Telefon: 0911 / 39410 500
E-Mail: info@oerter-immobilien.de

OERTER IMMOBILIEN – Immobilienentscheidungen mit Substanz. Persönlich begleitet.

Mehr über uns: www.oerter-immobilien.de

OERTER
IMMOBILIEN
47



47

Einfamilienhaus Weiden - Grundriss Erdgeschoss (Einrichtungsvorschlag)

Einfamilienhaus Weiden - Grundriss Dachgeschoss (Einrichtungsvorschlag)