

Exposé

Dachgeschosswohnung in Weidenberg , Fichtelgeb

**Wunderschöne Eigentumswohnung im historischen Kern
in Weidenberg**



Objekt-Nr. OM-474373

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **206.999 €**

Ansprechpartner:
Uwe Trautner

Am alten Schloß 18
95466 Weidenberg , Fichtelgeb
Bayern
Deutschland

Baujahr	1894	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m²	Etage	2. OG
Nutzfläche	99,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und sehr gepflegte Wohnung in einem unter Denkmalschutz stehenden Drei-Parteien-Gebäude aus dem Jahr 1894. Perfekt für Liebhaber, die das Besondere suchen - und das absolut provisionsfrei!

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (DG) und vereint historischen Altbau-Flair mit solidem Wohnkomfort.

Das gesamte Objekt wurde im Jahr 2001 umfassend und fachgerecht kernsaniert. Eine Wallboxstation zum Laden für E-Autos ist vor dem Haus vorhanden. Dank der kontinuierlichen Pflege befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten bezugsfertigen Zustand. Typische Stilelemente wie Sichtbalken und Echtholzparkett vereinen sich mit modernen Elementen wie dem Balkon, Dacherkern und Echtholztüren und verleihen den Räumen eine ganz besondere, großzügige Atmosphäre.

Da die Immobilie unter Denkmalschutz steht, ist laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Energieausweis erforderlich.

Ausstattung

3 Zimmer mit offenem Wohnbereich + zusätzlichem Raum (z. B. als Speisekammer nutzbar)

Schlafzimmer mit Rollos ausgestattet

Außenwände, Decke, Boden mit Wärmedämmung innen

Bodenbeläge: Echtholzparkett, Küche und Bad gefliest

Küche: Einbauküche inklusive – auf Wunsch auch mit Kühlgefrierkombination

Bad: Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, Waschtischunterschrank und Waschmaschinenanschluss (2020)

Heizung: Wärmepumpe mit unterstützter Gasthermenheizung und Wohnungsstationen (2025)

Wasser: neuer Hauswasser-/Abwasseranschluss ab Straße, neue Versorgungsstation, neue Wasserzähler (2025).

Besondere Ausstattungsmerkmale: Balkon mit herrlichem Ausblick, Sichtbalken im Wohnbereich, neue Klingelanlage, Dachgeschoss- und Kellerabteil und Stellplatz im Hof

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Tolle Aussicht, mitten im Oberen historischen Markt in Weidenberg.

Weidenberg ist eine charmante Stadt mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie diverse Dienstleister sind optimal erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben (Bus/Bahn) und ermöglicht eine flexible Mobilität. Die Umgebung am Rande des Fichtelgebirges lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Der heimische Ochsenkopf mit seinen 1.024 m ist der zweithöchste Berg und ein schönes Ganzjahres - Ausflugsziel. Der idyllisch gelegene Fichtelsee ist ein beliebter Ort zum Verweilen, für Spaziergänge und zum Baden. Die Lohengrin-Therme liegt in unmittelbarer Nähe von Weidenberg. Bayreuth, mit den Wagner - Festspielen ist eine der bekanntesten Städte Oberfrankens. Sie ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder der Bahn zu erreichen und bietet eine angenehme Wohnqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Speisekammer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad - WM-Anschluss

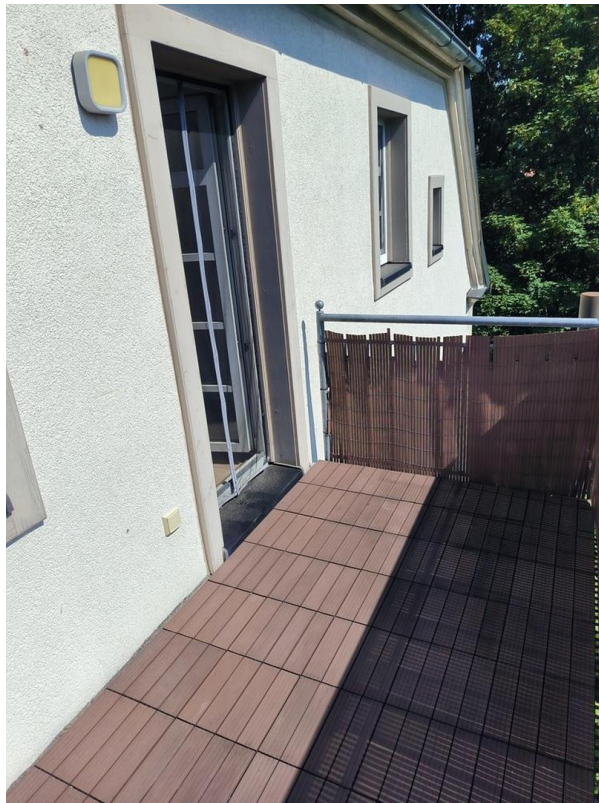


Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 2

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnungsstation Heizung

Exposé - Galerie



Bedienelement Heizung



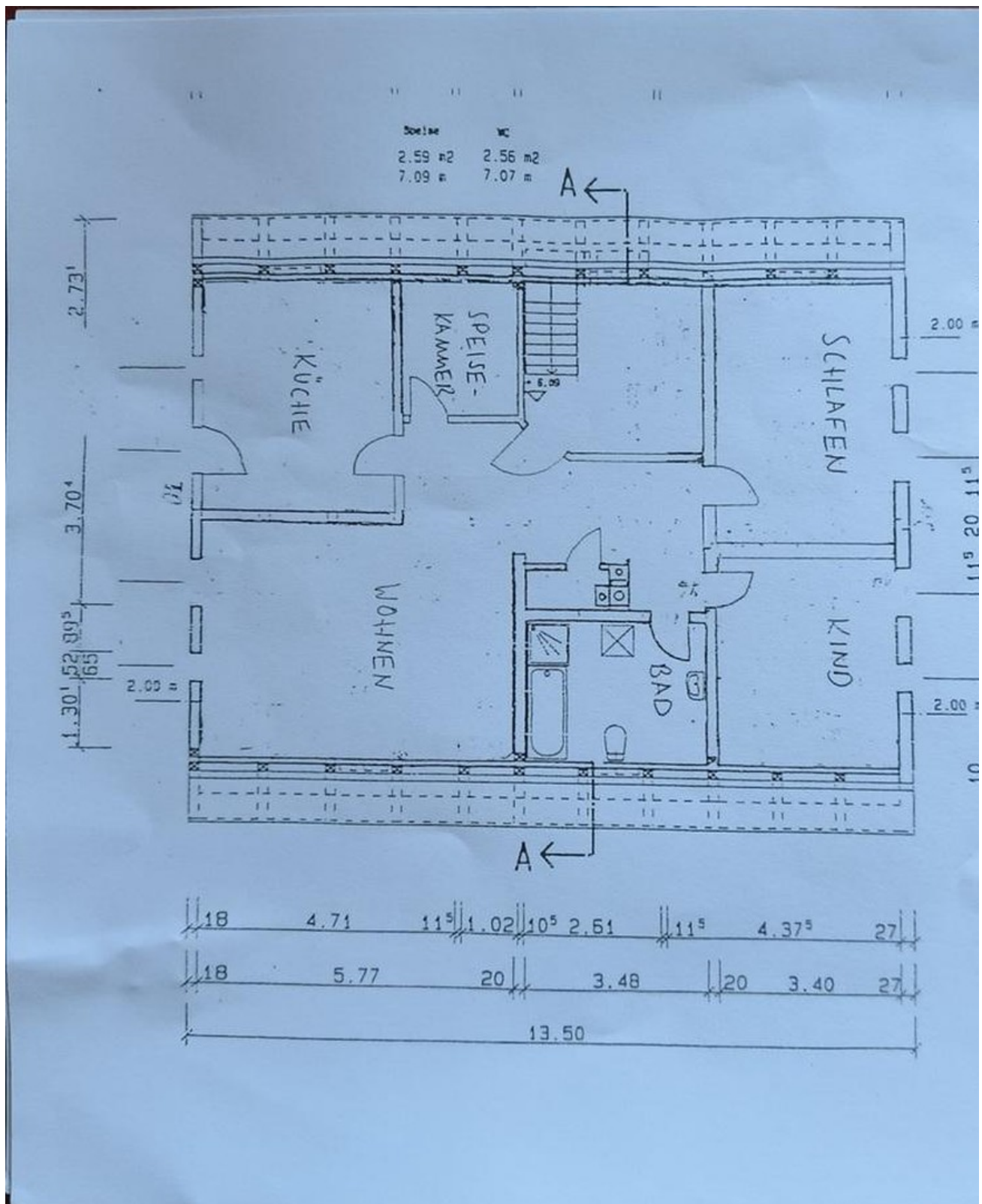
Ansicht DG m. Balkon

Exposé - Galerie



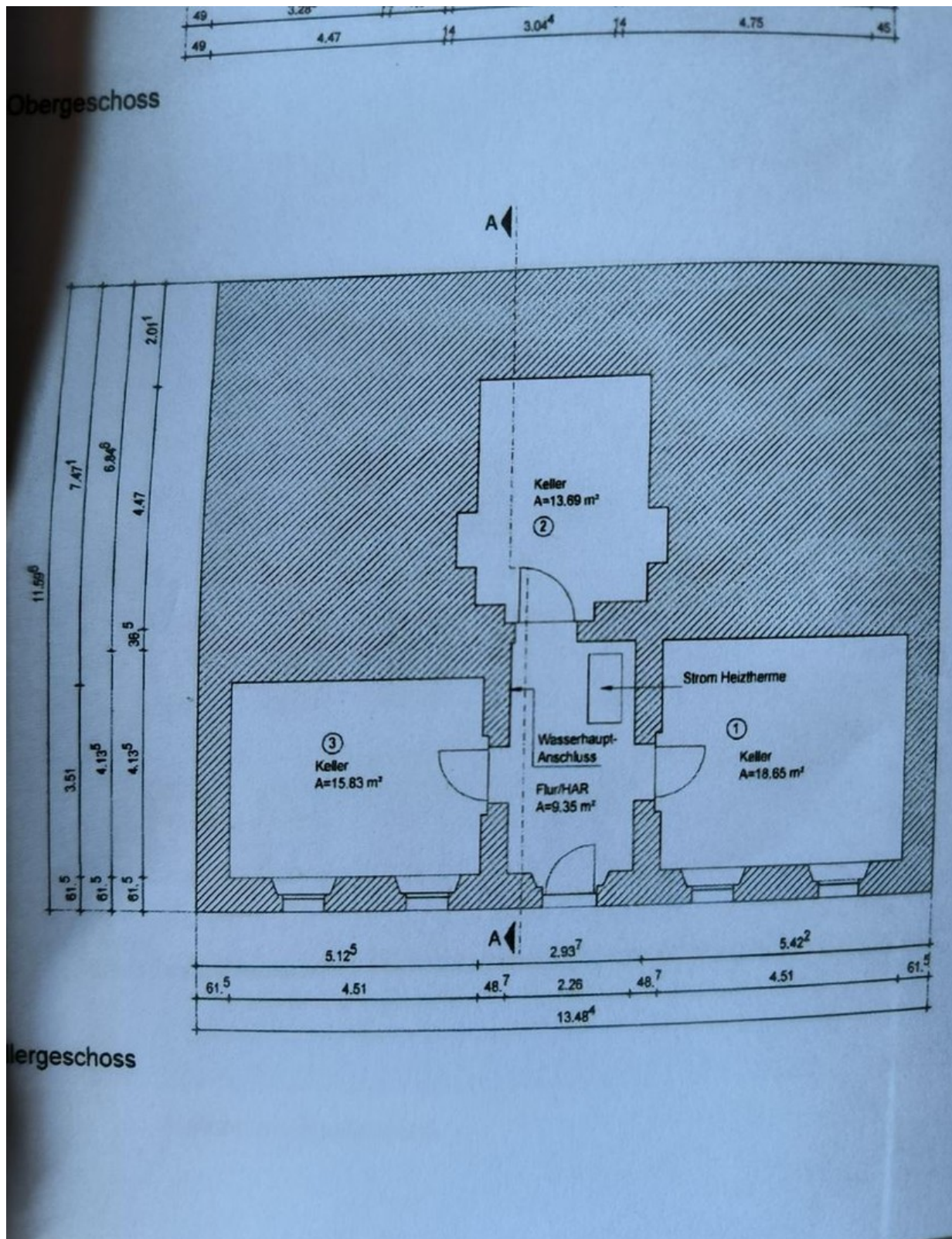
Frontansicht Haus

Exposé - Grundrisse



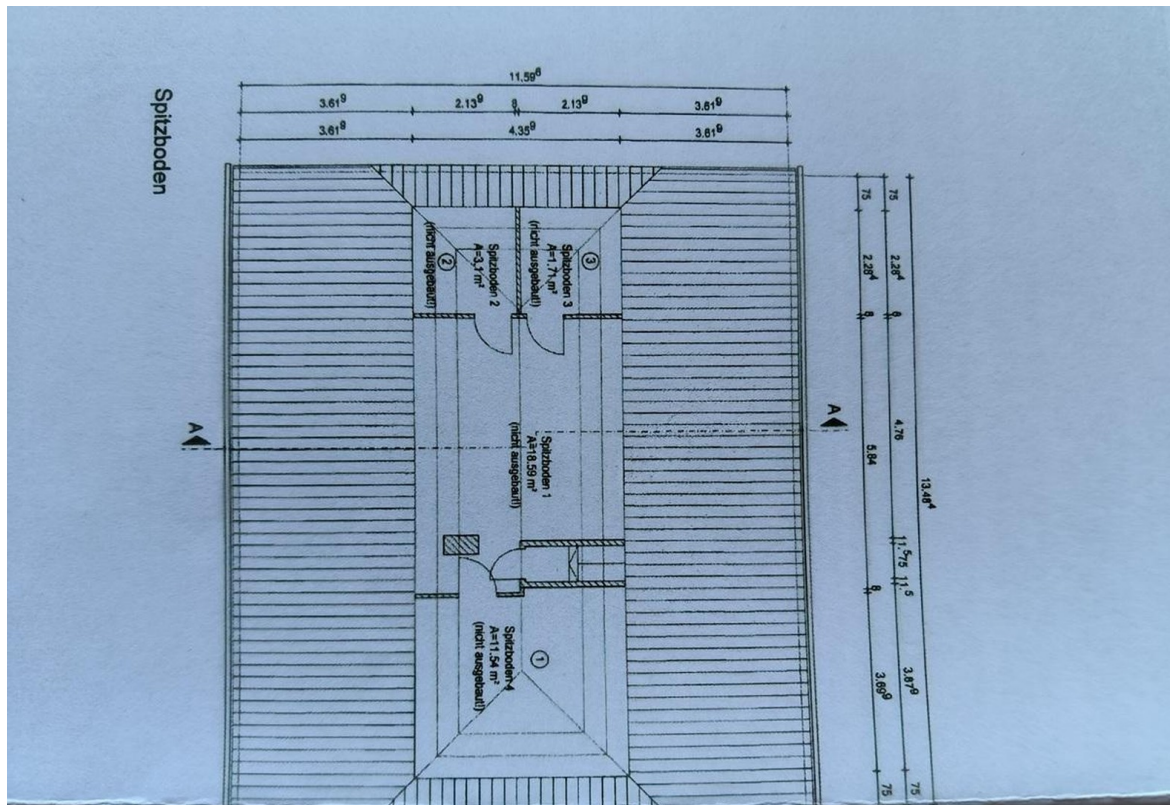
Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Dachboden



Lageplan