

Komplett sanierte Erdgeschoss- Wohnung, Erstbezug in Weiden i. d. Opf.

- Erdgeschosswohnung mit ca. 69 m² Wohnfläche
- KfW-70EE-Energieeffizienzhaus
- Eigener Hauszugang
- Fussbodenheizung
- Nähe Stadtzentrum von Weiden

Kaufpreis: 245.000 EUR

Käufercourtage: keine zusätzliche!



Lage:

Weiden ist eine kreisfreie Stadt, Hochschulstandort und Oberzentrum der nördlichen Oberpfalz („Nordoberpfalz“). In der Stadt leben rund 45.000 Einwohner, den Einzelhandel erreicht jedoch ein Kundenpotential von mehr als 300.000 Personen. Bedeutende renommierte und junge aufstrebende Firmen haben hier ihren Sitz.

Weiden ist eine weltoffene und moderne Stadt mit ausgezeichneten Zukunftsperspektiven im Herzen Europas, hier pulsiert das wirtschaftliche und kulturelle Leben.

Die Stadt hat sich als Handels- und Dienstleistungszentrum der Region, als Einkaufsmagnet mit einer reizvollen Altstadt und seinem hervorragenden Angebot an Kunst, Kultur, Spiel und Sport längst zum Oberzentrum Nordoberpfalz entwickelt.

Regionale und überregionale Verkehrsverbindungen

Das Stadtzentrum von Weiden ist lediglich 1 km entfernt und ist dadurch auch gut zu Fuß erreichbar. Nur wenige Meter entfernt befindet sich ein Supermarkt, eine Tankstelle und eine Apotheke. In unmittelbarer Nähe liegt eine großzügig angelegte, idyllische Parkanlage mit Wasser und Stegen sowie Gehwegen mit Ruhebänken für Jung und Alt. Das Wohnquartier kann unter anderem auch mit der erstklassigen Lage (mittlerweile als Stadtteilname etablierten “Neue Mitte”) punkten, die derzeit fast noch ein Geheimtipp ist.

Die Bewohner des Danziger Hofes benötigen dank der guten Busverbindung (Haltestelle direkt vor dem Wohnquartier) sowie der zur Verfügung gestellten E-Bikes und E-Scooter nahezu kein eigenes Fahrzeug.



DIMONDA

PROJEKTBAU GMBH

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Die Erdgeschosswohnung befindet sich im Bestandshaus mit nur 4 Wohneinheiten im derzeit neu entstehenden Wohnquartier „Danziger Hof“ mit insgesamt 32 Wohneinheiten.

Das Haus wurde komplett nach KfW-70 EE Standard saniert. Es handelt sich um einen Erstbezug nach den aufwendigen Sanierungsarbeiten. Die Sanierungsarbeiten und Neubaumaßnahmen werden voraussichtlich Mitte/Herbst 2024 abgeschlossen.

Die im Wohnquartier auf zwei Bauabschnitte neu erstellte Tiefgarage (Baujahr 2022/2024) mit ca. 36 Stellplätzen sowie weitere, oberirdische Stellplätze ermöglichen den Bewohnern komfortable und kurze Wege zu Ihren Wohnungen.

Die insgesamt offenen und hell gestalteten Wohnungsgrundrisse geben dem Wohnquartier eine besondere Attraktivität, die sich wesentlich auf eine gute Vermietbarkeit und einen zukunftsicheren Werterhalt als auch ein hohen Wohnkomfort auswirken.

Durch die Verwendung von hochwertigen Baumaterialien und den aktuellen Standards bei der Sanierung von Bestandshäusern wird die KfW-70EE-Energieeffizienzklasse erreicht. So kann sichergestellt werden, dass sich die Unterhaltskosten künftig auf einem möglichst niedrigen Niveau befinden werden.

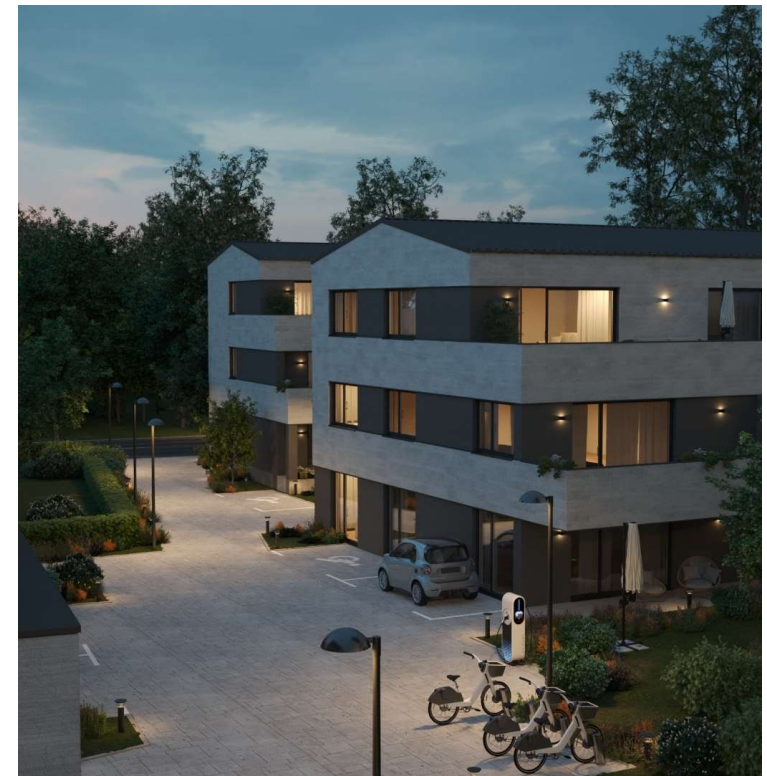
Dies kann unter anderem durch den Einbau einer modernen, nachhaltigen Pellet-Heizanlage, Einbau Fußbodenheizung, Austausch Fenster (3-fach Verglasung), einer neuen Fassadengestaltung, neue Dachkonstruktion sowie weitere wesentliche Baumaßnahmen erreicht werden. Den vorläufigen Energieausweis finden Sie ebenso angefügt. Sprechen Sie uns für weitere Informationen oder Vereinbarung eines Beratungstermins an.



Ausstattung/Besonderheiten:

Was wurde erneuert:

- neue Fassade (Vollwärmeschutz, neuer Außenputz)
- Austausch der Fenster
- Dachkonstruktion neu
- Installation Strom, Wasser, Heizung neu
- Bäder
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Sanierung Keller
- neue Pelletheizung (Zentralheizung versorgt über Fernwärme alle Häuser im Wohnquartier)
- Wohnungstüren



Aufteilung Wohnung 1.1, 69,21 m²:

Der nachfolgende Grundrisse dient der Übersicht,
die m²-Angaben sind ca.-Werte.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind
Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum
Vertragsumfang.



Whg. 1.01
Wohnfläche 69.21 m²





Innenansichten:



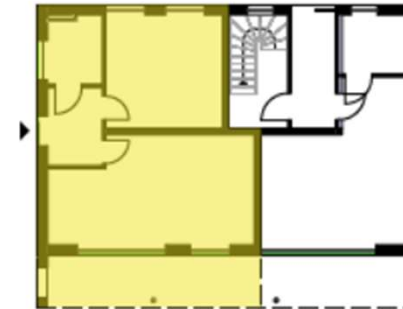
Innenansichten:



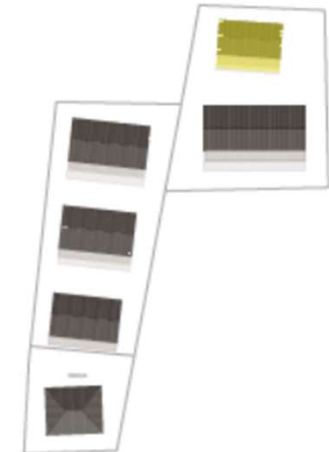
Überblick:

Wohnfläche:	ca. 69,21 m ²
Baujahr:	ca. 1962
Zimmeranzahl:	2
Etage:	Erdgeschoss
Befuerung/Heizung:	Zentralheizung Pellets
Fenster:	Kunststoff/Isolierglas
Bauart:	Massivbau Zustand vollsaniert
Besonderheiten:	Dusche, Fußbodenheizung, Kabel-/Sat-TV, Keller, Tageslichtbad, Terrasse
Kaufpreis:	245.000 EUR
Stellplätze:	zu der Wohnung können oberirdische Stellplätze auf Anfrage oder Tiefgaragen-Stellplätze für 27.500 EUR dazu erworben werden.
Käuferprovision:	keine zusätzliche!

Übersicht Haus 1 - Erdgeschoss:



Positionierung auf dem Grundstück



Energieausweisdaten

Ausweisart:	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis:	1962, Sanierung: 2021
Hauptenergieträger:	Pellets
Energieeffizienzklasse:	C Endenergiebedarf 98,70 kWh/(m ² .a)

