

# Exposé

## Einfamilienhaus in Weiherhammer

### Einfamilienhaus am See



Objekt-Nr. **OM-320350**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **859.000 €**

Ansprechpartner:  
Christophe Zollner

Hauptstraße 27  
92729 Weiherhammer  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	503,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf zwei Stockwerken bietet Ihnen dies Immobilie mit großzügigen

300qm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das wunderschöne Haus am See ließe sich leicht zu einem Mehrfamilienhaus umgestalten. Das Objekt zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 01.12.2024 bezogen werden. Zu den 8 einladenden Zimmern gehören auch drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC und eine Speisekammer. Viel Platz zum Gärtnern, Spielen oder zum Barbecue mit Freunden. auf den 503 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen. Außerdem ist ein barrierefreier Zugang zum Objekt möglich. Zum Haus gehört eine vom Schreiner angefertigte Einbauküche. In der Doppelgarage oder auf dem eigenen Stellplatz können Sie Ihr Auto komfortabel parken. Zudem finden Sie unter der Garage die Möglichkeit für eine kleine separate Wohnung mit der Option hier ein Bad und eine kleine Kitchenette zu integrieren.

Genügend Stauraum für eingelagerte Gegenstände bieten die restlichen Kellerräume. Das Haus wurde 1999 erbaut und 2013 fertiggestellt. Das Haus wird per Fußbodenheizung beheizt.

## Ausstattung

Der geschützte Hauseingang befindet sich auf der Westseite. Nach Betreten des Hauses ist links das Gäste-WC und eine großzügige Garderobe. Anschließend gelangen Sie in das Treppenhaus. Im Übergang zur diele gelangen Sie zum Badezimmer, Schlafzimmer und Essbereich.

Angegliedert an die Küche mit EBK vom Schreiner bietet Ihnen eine Speisekammer viel Platz für Ihre Vorräte.

Nahtlos an die Küche erstreckt sich das Esszimmer und geräumige Wohnzimmer.

Viele bodentiefe Fenster lassen den Wohnbereich großzügig wirken, geben Tiefe und verbinden optisch mit dem Garten. Der Zugang auf die sonnige Terrasse ist von hier aus ebenfalls gegeben.

Vom Schlafzimmer aus haben Sie einen phantastischen Blick auf den See. Ein großes Bad mit Tageslicht bietet Ihnen mit Badewanne und Dusche einen angenehmen Wellnessbereich.

Im OG findet Ihre Familie ihren ganz persönlichen Rückzugsort:

das Elternschlafzimmer (Blick auf den See) mit großer Ankleide, großes Elternbad, zwei Kinderzimmer, Gästezimmer und separates Gäste-Bad und Arbeitszimmer.

Beide Bäder sind zweitlos in hellen modernen Farben gehalten und mit Handtuchheizkörpern ausgestattet. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima.

Die Wände sind ganzheitlich weiß gestrichen. Die Fenster bestehen aus Kunststoff und sind mit Wärmeschutzverglasung und Rolläden ausgestattet.

Die südliche Dachseite ist mit einer Solaranlage belegt, welche zusätzlich für Ersparnis beim Warmwasser sorgt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt in Weiherhammer in der traumhaften Lage am See.

In der Umgebung befindet sich Weiden in der Oberpfalz. Die Bahnlinie RE 41 verkehrt in Reichweite und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. Fußläufig von der Immobilie entfernt erreichen Sie verschiedene Restaurants, zwei Bäckereien, zwei Cafés und zwei Supermärkte. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, eine

Postannahmestelle, einen Friseur und eine Apotheke gibt es in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie außerdem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Verschiedene Museen, gute Ausgehmöglichkeiten und einen Arzt gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Stellplatz



# Exposé - Galerie



Gartentor



Garten

# Exposé - Galerie



Ausgang zum See



Aussicht zum See



# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Gäste-WC im EG



Bad im EG



# Exposé - Galerie



Dusche im Bad EG



Badewanne im Bad EG



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



1. OG Zimmer zum See



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



Gäste Bad OG



Badewanne im Bad OG



# Exposé - Galerie



Dusche im Bad OG



Waschbecken im Bad OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Flur OG



# Exposé - Galerie



Fußbodenbelag OG



Decken im OG

# Exposé - Grundrisse

Verkehrswert des mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude bebauten Grundstücks  
Nr. 2002/10, Gmkg. Etzenricht, Hauptstraße 27, 92729 Weihenhammer

Seite 51

anunterlagen

Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab)



DR. LANG & SCHÖFFEL • Sachverständige

Verkehrswertgutachten - Mietwertgutachten - Steuerliche Wertermittlung  
Städtebauliche Verfahren - Bodenordnungsverfahren



Öffentliche Bestellung  
und Vereidigung

Grundriss Untergeschoss

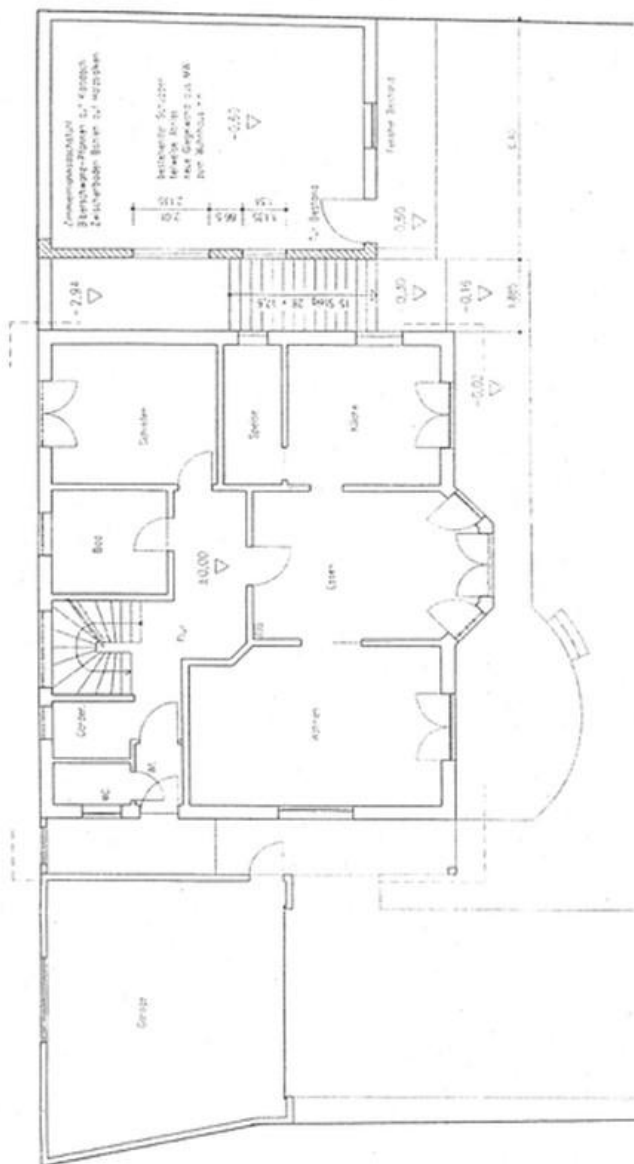


# Exposé - Grundrisse

Verkehrswertgutachten des mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude bebauten Grundstücks  
v. 2002/10, Gmkg. Etzernich, Hauptstraße 27, 92729 Weierhammer

G 10239/02  
Seite 52

Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



DR. LANG & SCHÖFFEL • Sachverständige

Verkehrswertgutachten - Mietwertgutachten - Steuerliche Wertermittlung  
städtebauliche Verfahren - Bodenordnungsverfahren



öffentliche Bestellung  
und Vereidigung

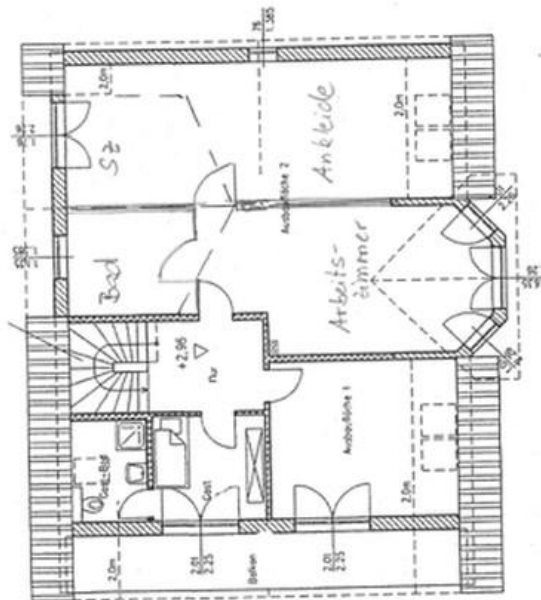
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

Verkehrswert des mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage und Nebengebäude bebauten Grundstücks  
Flstnr. 2002/10, Gmkg. Etzenricht, Hauptstraße 27, 92729 Weiherhammer

G 10239/02  
Seite 53

Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



DR. LANG & SCHÖFFEL • Sachverständige

Verkehrswertgutachten – Mietwertgutachten – Steuerliche Wertermittlung  
Städtebauliche Verfahren – Bodenordnungsverfahren

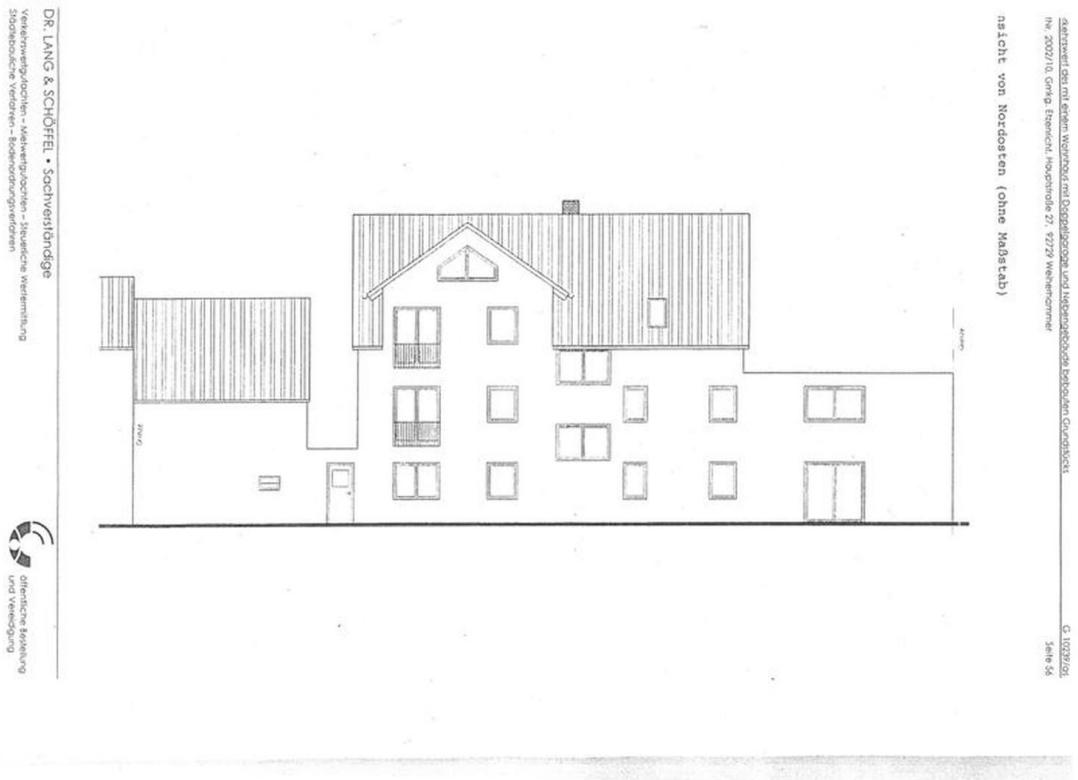


öffentliche Bestellung  
und Vereidigung

Grundriss DG



# Exposé - Grundrisse



Rückansicht