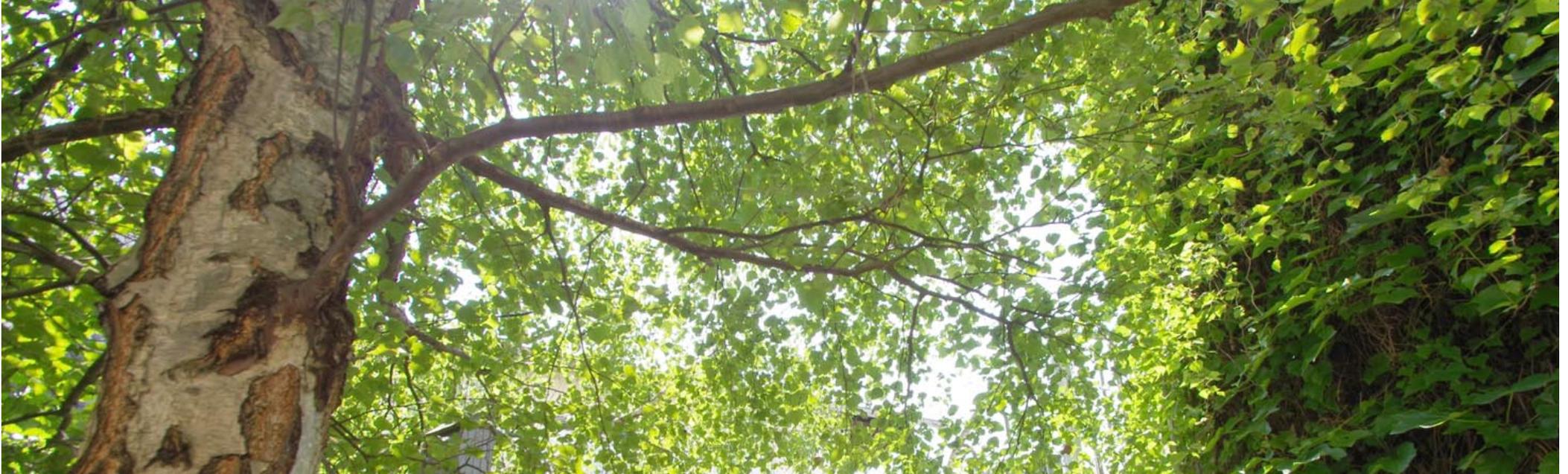


# MITTEN IN DER STADT MIT IDYLISCHEM INNENHOF

– DIREKT AM STADTPARK GELEGEN –



**Preis** VERKAUFT

**In Kürze** Stadthaus mit Innenhof und hohen Räumen; Entwicklungspotential im Nebengebäude

**Wohnfläche** ca. 151 qm zzgl. ca. 90 qm Nutzfläche

**Räume** geräumige Wohnküche, zwei Schlafräume, riesiges Wohnzimmer, ausgebauter Dachboden, verschiedene Kellerräume

**Besonderes** der geschützte Innenhof und das Nebengebäude bieten verschiedenste Freizeitmöglichkeiten

**Lage** Direkt am Stadtpark gelegen, kurze Wege in den Stadtkern, zur Grundschule und zum Kindergarten



## INNENHOF

– GARAGE – WENDELTREPPPE ZUR DACHTERRASSE – ZUGANG ZU WOHNHAUS UND NEBENGEBAUDE –



**ZWEI VOLLGESCHOSSE**  
– GROSSE UND HOHE FENSTER –



# DATEN UND FAKTEN

– IM ÜBERBLICK –

Innerstädtisches Wohnhaus mit innenhof und Grenzbebauung im Osten  
Garagengebäude mit Dachterrasse und zusätzlichen Räumlichkeiten

Wohnfläche:	ca. 151 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 300 m <sup>2</sup> (noch zu vermessen)
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Bodenbeläge:	Laminatböden und Granit
Raumhöhe:	2,67 m im EG und 2,50 m im OG

## RAUMAUFTeilUNG

### Erdgeschoss:

Flur:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Badezimmer:	ca. 9 m <sup>2</sup>
Wohn-Küche:	ca. 26 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2:	ca. 10,5 m <sup>2</sup>

Kaltlager:	ca. 15 m <sup>2</sup>
Garage:	ca. 15 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

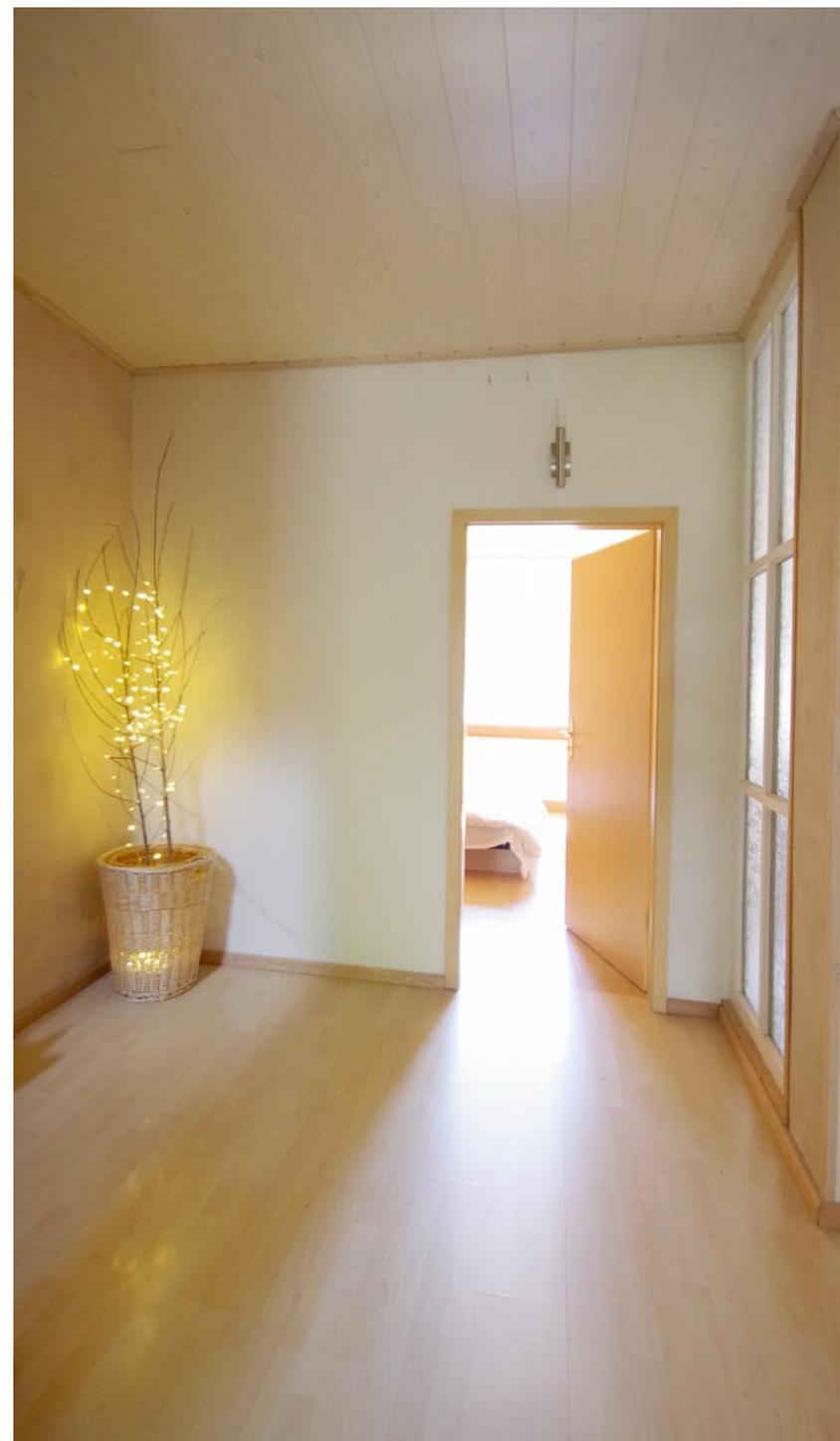
Hobbyraum:	ca. 26 m <sup>2</sup>
Flur:	ca. 4,5 m <sup>2</sup>
WC:	ca. 1,5 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Wohnzimmer:	ca. 77 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	ca. 1 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	ca. 12 m <sup>2</sup>
Nebengebäude:	ca. 17 + 15 m <sup>2</sup>

### Kellergeschoss:

Hobbyraum:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Werkstatt I:	ca. 22 m <sup>2</sup>
Werkstatt II:	ca. 13,5 m <sup>2</sup>
Vorraum:	ca. 10 m <sup>2</sup>
Heizung:	ca. 7 m <sup>2</sup>





# HAUSEINGANG

– ZUM INNENHOF HIN GELEGEN –

# DACHTERRASSE

– ÜBER DER GARAGE IM INNENHOF – ERWEITERUNG MÖGLICH –





## DIE KÜCHE

– VIEL PLATZ FÜR FAMILIE UND GÄSTE –



**KÜCHE**  
– ECHTHOLZFRONTEN –  
– OHNE ELEKTROGERÄTE –

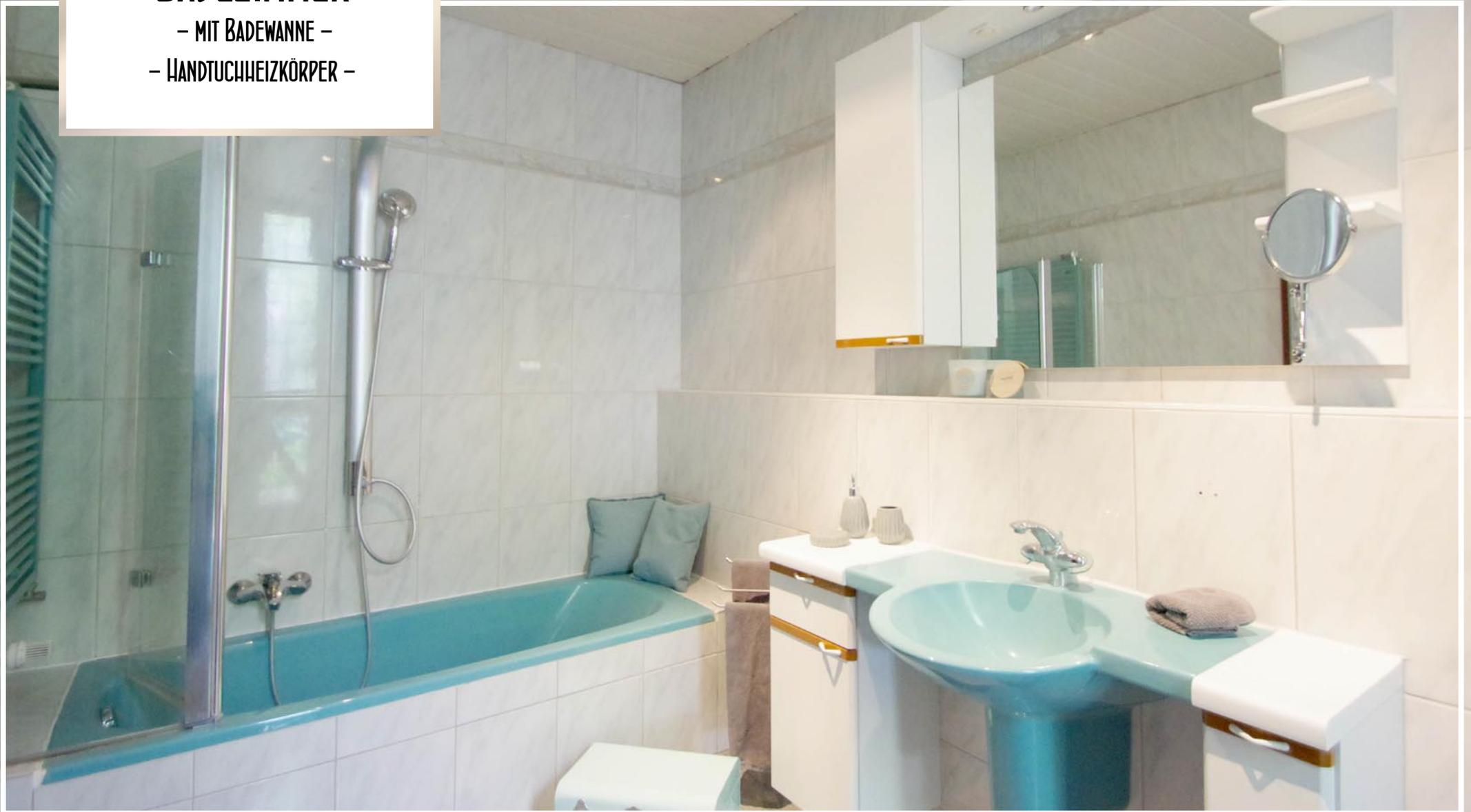
# BADEZIMMER

- MIT GRANITBODEN -



# BADEZIMMER

- MIT BADEWANNE -
- HANDTUCHHEIZKÖRPER -





**IM ERDGESCHOSS ZWEI KINDER-, SCHALF- ODER ARBEITSZIMMER**  
- MIT ABGEHÄNGTEN DECKEN -

# WOHNRAUM

– CA. 77 M<sup>2</sup> –

– MIT KAMINOFEN –



# WOHNEN – ESSEN

– LEBEN – TANZEN – SPIELEN –  
– GESTALTUNGSFREIRAUM –



# DACHGESCHOSS

– AUSGEBAUT –

– FÜR HOBBY & SPIEL –





# WC IM DACHBODEN

– MIT LÜFTUNG –

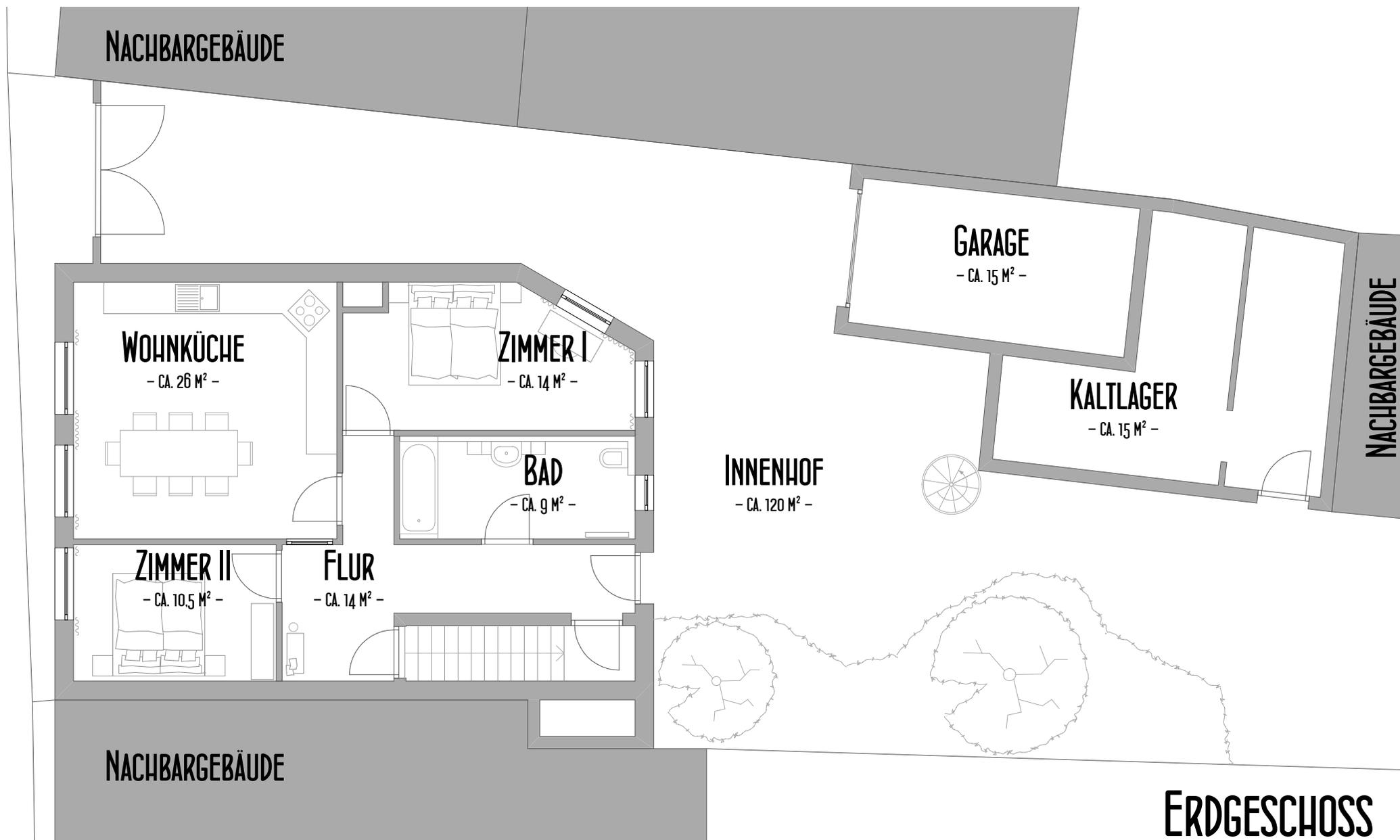
ausgebauter Dachboden  
mit weiterem Ausbaupotential  
in den Dachschrägen  
(Dachkonstruktion  
einbeziehen)

Zugang über eine  
Raumspartreppe

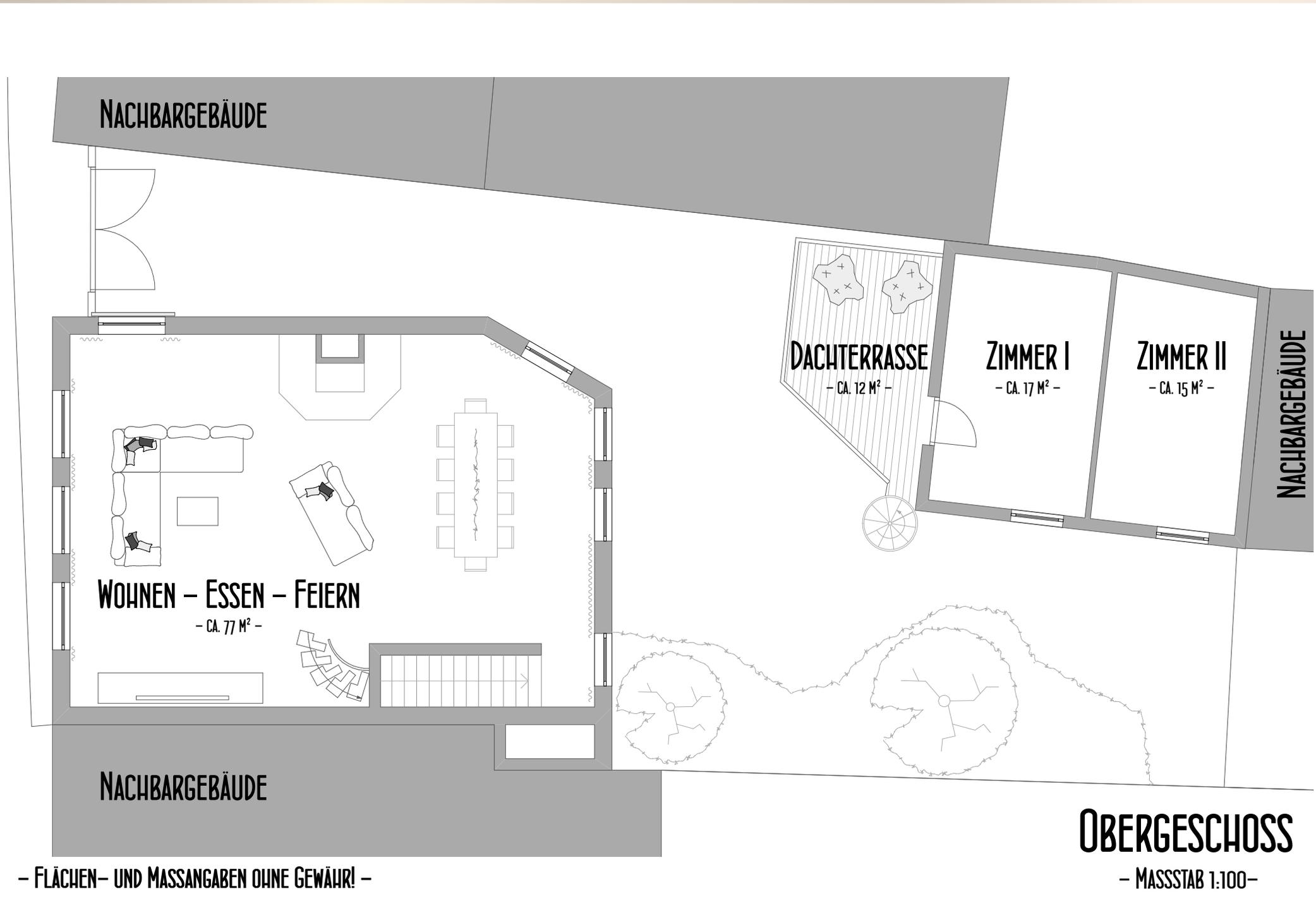
zwei großformatige  
Dachflächenfenster mit  
außenliegendem  
Rolladen

teilweise Echtholzverschalung

zahlreiche Einbauschränke



- FLÄCHEN- UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! -



NACHBARGEBAUDE

DACHTERRASSE

- CA. 12 M<sup>2</sup> -

ZIMMER I

- CA. 17 M<sup>2</sup> -

ZIMMER II

- CA. 15 M<sup>2</sup> -

NACHBARGEBAUDE

WOHNEN - ESSEN - FEIERN

- CA. 77 M<sup>2</sup> -

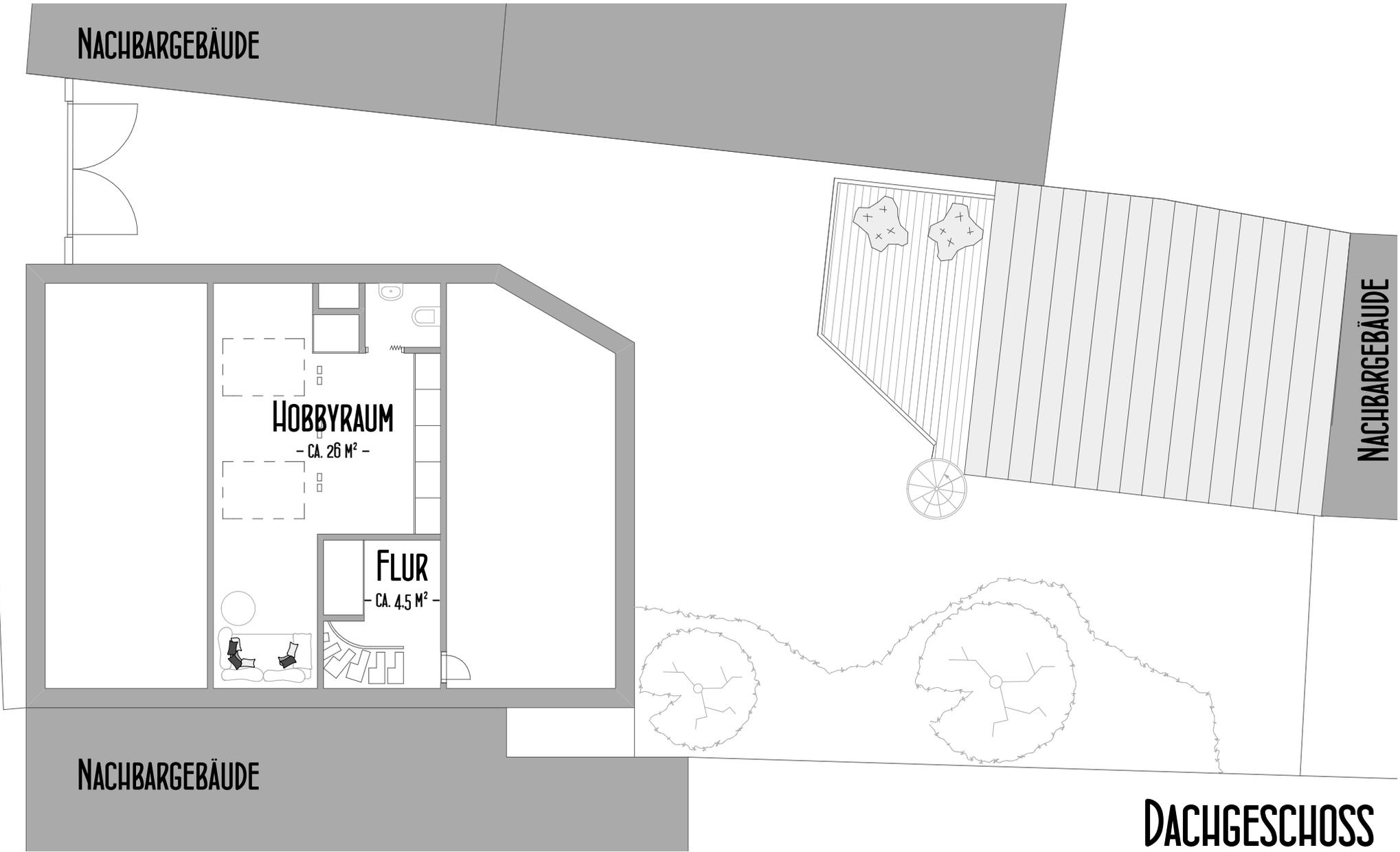
NACHBARGEBAUDE

OBERGESCHOSS

- MASSSTAB 1:100 -

- FLÄCHEN- UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! -

NACHBARGEBAUDE



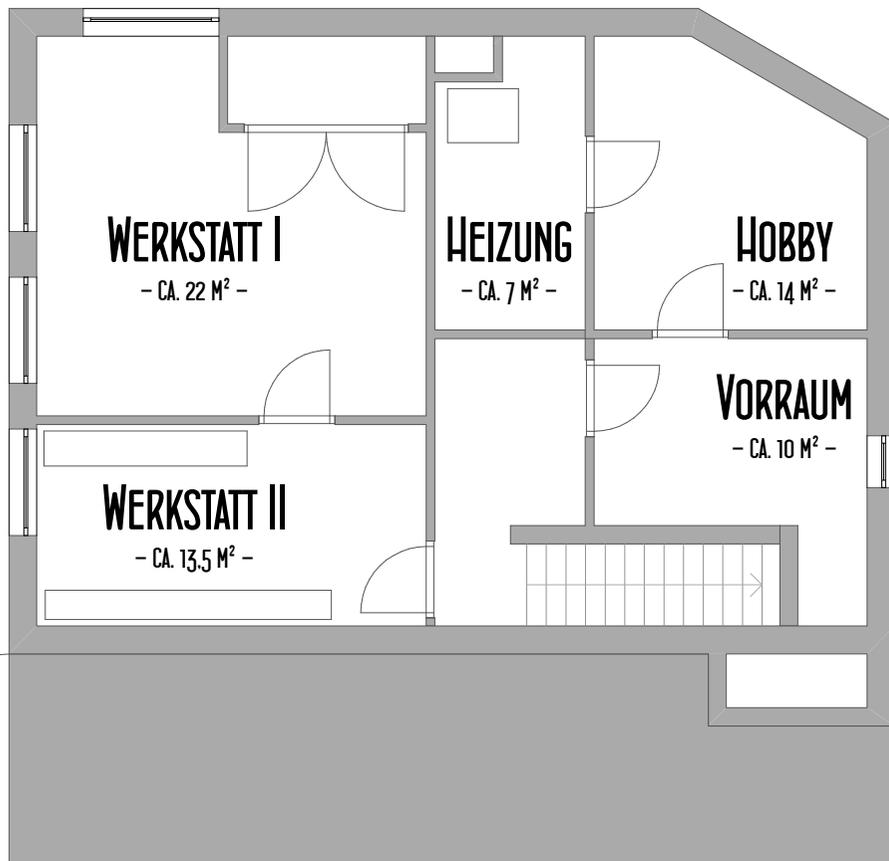
NACHBARGEBAUDE

NACHBARGEBAUDE

**DACHGESCHOSS**

– FLÄCHEN– UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! –

– MASSSTAB 1:100 –



– FLÄCHEN– UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! –

**KELLERGESCHOSS**

– MASSSTAB 1:100 –

# UMBAU- / ERWEITERUNGSIDEE

– NEBENGEBÄUDE NUTZEN –



Umbauidee



Bestand

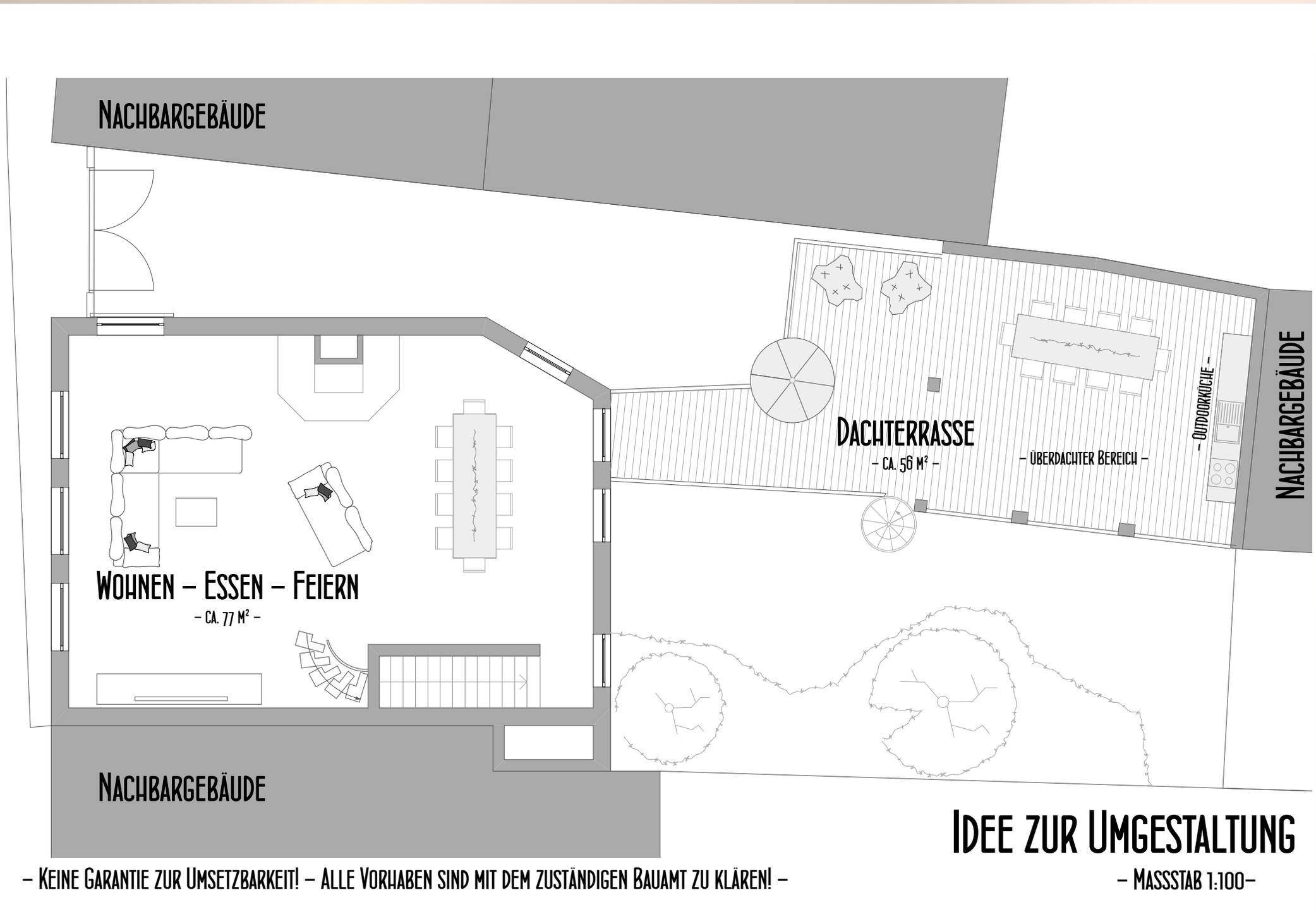
Das Nebengebäude bietet zahlreiche Nutzungs- und Erweiterungsvarianten.

Denkbar ist unter anderem die Erweiterung der Terrasse zu einer überdachten Outdoorküche mit großem Esstisch\*.

Evtl. ist auch eine Verbindung zwischen Wohnhaus und Terrasse möglich. In den 90er Jahren wurde bereits eine Genehmigung für die Errichtung eines Balkons am Hauptgebäude erteilt\*.

\* Keine Garantie für die Umsetzbarkeit von alternativen Nutzungsformen.

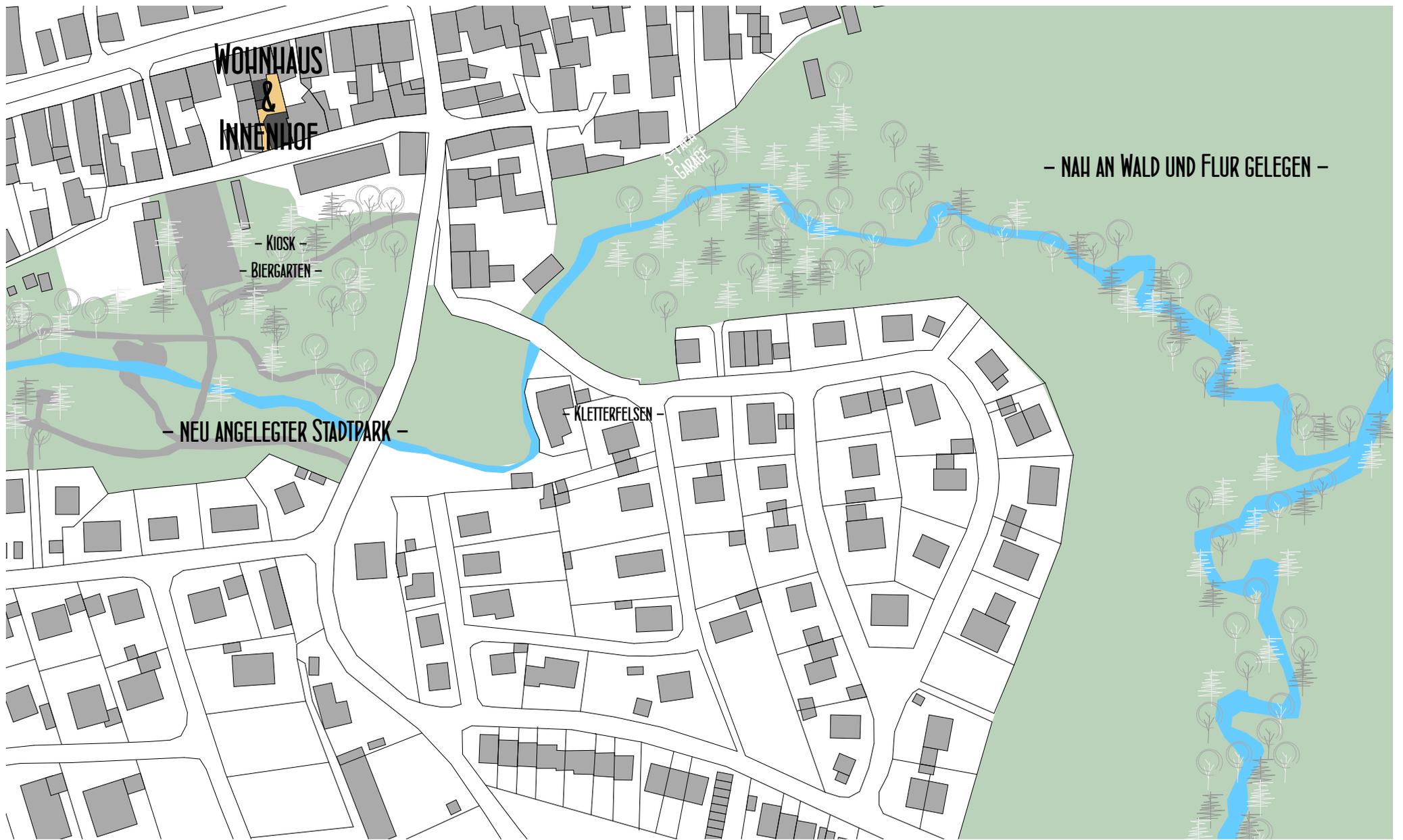
\*\* Alle Maßnahmen sind mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.



– KEINE GARANTIE ZUR UMSETZBARKEIT! – ALLE VORHABEN SIND MIT DEM ZUSTÄNDIGEN BAUAMT ZU KLÄREN! –

**IDEE ZUR UMGESTALTUNG**

– MASSSTAB 1:100 –



- FLÄCHEN- UND MASSANGABEN OHNE GEWÄHR! -

# LAGEPLAN

- MASSSTAB 1:2000 -

## DATEN UND FAKTEN

Innerstädtisches Wohnhaus mit Innenhof und Grenzbebauung im Osten

Baujahr:	1969
Grundstück:	ca. 300 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 151 m <sup>2</sup>
Umbau:	1997 Sanierung der Räume im EG, OG und DG
Heizung:	Gaszentralheizung BJ 1997
Fenster:	Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung BJ 1997 im OG französischer Balkon
Verschattung:	Rollläden BJ 1997
Innendämmung:	im Obergeschoss allseitig BJ 1997
Außendämmung:	Westseite des Gebäudes 10 cm BJ 2002
Dachflächenfenster:	mit außenliegendem Rolladen BJ 2017
Dach:	Dacheindeckung mit Schindeln BJ 2018
Keller:	voll unterkellert
Nebengebäude:	Baujahr unbekannt, in Massivbauweise errichtet
Garage:	ein PKW Stellplatz, im Hinterhof gelegen und teilweise in das Nebengebäude integriert

## OBJEKTZUSTAND

Das Gebäude wurde Ende der 90er Jahre von einer Schreinerei in ein Wohnhaus umgebaut. Teile der ehemaligen Schreinerei, wie die Türe zum Obergeschoss, sind bis heute erhalten. Die Räumlichkeiten sind gepflegt. Über die Jahre wurde stetig umgebaut und erweitert, In den Kellerräumen ist eine Grundfeuchtigkeit im Bereich des Bodens vorhanden.

## ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis	
Endenergieverbrauch:	118 kWh/m <sup>2</sup> *a
Energieeffizienzklasse:	<b>D</b>
Wesentlicher Energieträger:	Gas

## OBJEKTbeschreibung

Die hohen Decken und offenen Grundrisse spiegeln charakteristisch die ehemalige handwerkliche Nutzung des heutigen Wohnhauses wider. Im Erdgeschoss bietet die geräumige Wohnküche, die beiden Schlafräume und das Badezimmer eine gute Grundlage für das Familienleben. Das Obergeschoss mit seinen zu drei Seiten ausgerichteten Fenstern besticht vor allem durch die großzügige Wohnfläche von knapp 80 Quadratmetern. Zentral befindet sich hier ein Kaminofen. Zudem führt eine Raumspartreppe ins ausgebaute Dachgeschoss. Die Garage mit Nebengebäude sind unbeheizt und bieten viele Nutzungsmöglichkeiten. Der Innenhof ist in Teilbereichen attraktiv begrünt; unter anderem mit einer mittelgroßen Birke und Ketterpflanzen.

## HAUSANSCHLÜSSE

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt derzeit noch über das Nachbargebäude. Es ist erforderlich, dass neue Hausanschlüsse von der Straße in den Keller gelegt werden. Die Kosten für den Stromanschluss über Bayernwerk betragen etwa 2.600 € zzgl. Hauseinführung. Die Kosten für den Wasseranschluss werden derzeit mit der Stadt abgeklärt.

## LAGE

Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße die parallel zum Stadtpark verläuft. Kindergarten, Grundschule, Rathaus und kleinere charmante Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Waldershof erlebt seit einigen Jahren einen enormen Aufschwung. Viele große Investitionen wurden und werden aktuell im Stadtbereich von Privatinvestoren und auf kommunaler Ebene getätigt. Die Stadt erfreut sich immer höherer Beliebtheit und lockt unter anderem mit einem kostenfreien, saniertem Naturbad und einem Waldkindergarten.

**Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.**



# DER STADTPARK

– IN UNMITTLBARER NÄHE –

– NEU ANGELEGT UND SEHR BELIEBT BEI JUNG & ALT –

spielen am Wasser

zahlreiche Klettermöglichkeiten

für jede Altersstufe geeignet

beliebter Treffpunkt

sehr gepflegt

Kiosk für Snack´s, Kuchen,  
Getränke und Eis

Bolzplatz

nur 1 bis 2 Gehminuten vom  
Wohnhaus entfernt



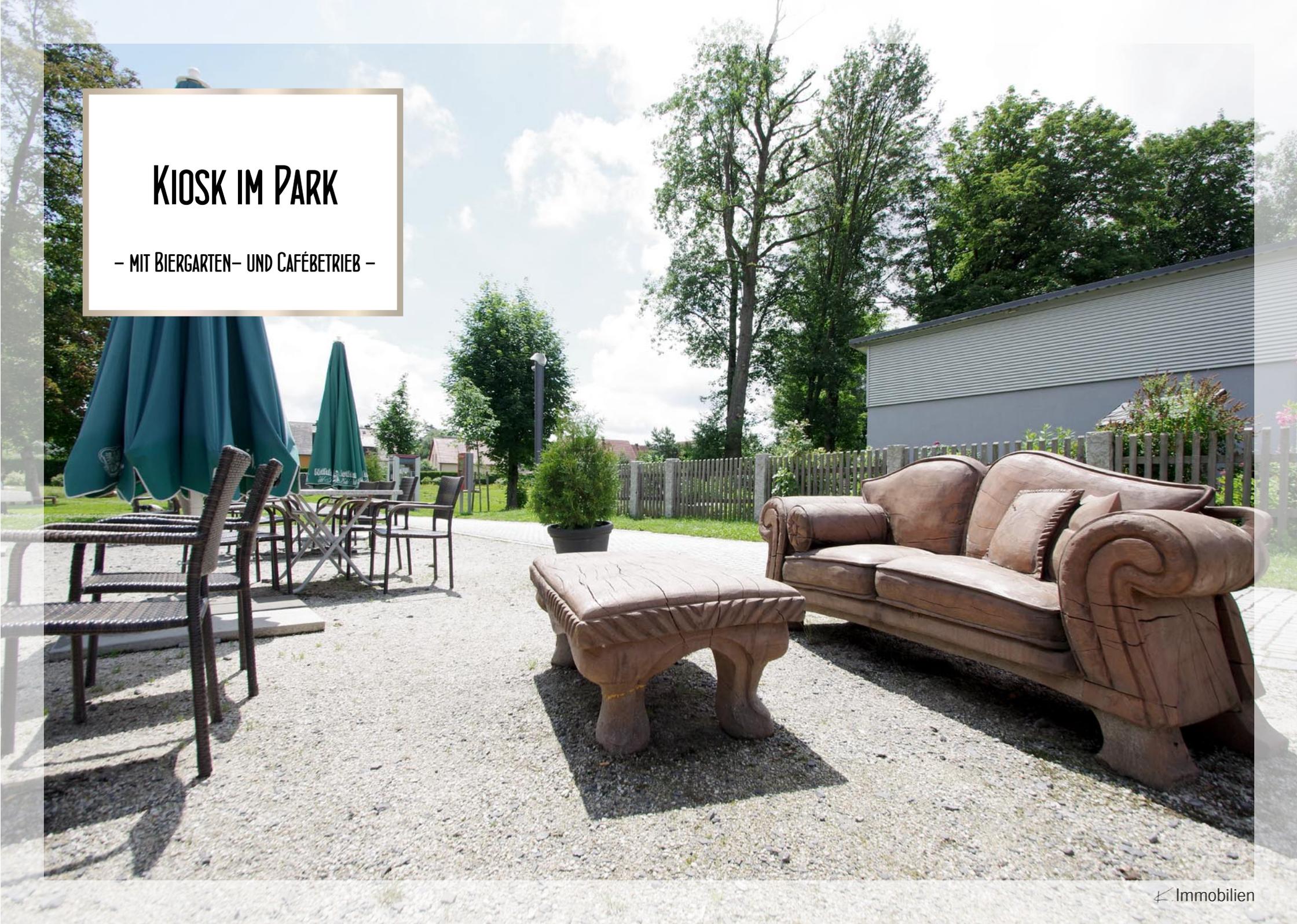
## VERSCHIEDENE SPIELBEREICHE



## KLETTERFELSEN

# KIOSK IM PARK

– MIT BIERGARTEN– UND CAFÉBETRIEB –





# SONNENLIEGE

– MIT BLICK AUF DIE KÖSSEINE UND ÜBER DEN PARK –



# WALDERSHOFER KÖSSEINEBAD

– NATURBAD MIT KOSTENFREIEM EINTRITT –

– FRISCH SANIERT – LIEGEHÜGEL – BEACH-VOLLEYBALLFELD – TRET- & RUDERBOOTVERLEIH –

– RUTSCHE – SPRUNGTURM – BOCCIABAHN UVM. –



# WALDERSHOF UND DIE REGION HABEN VIEL ZU BIETEN

Waldershof ist eingerahmt vom Naturpark Steinwald und dem Fichtelgebirge. Hier thront der „Hausberg“ von Waldershof, die Kösseine mit 939 Höhenmetern.

Besondere Sehenswürdigkeiten der Region sind zum Beispiel die Burgruine Weißenstein und der Oberpfalzturm auf einer Höhe von 946 m. Ebenso lockt das Oberpfälzer Seenland viele Wanderfreunde und der Ochsenkopf unter anderem Skisportler an.

Nach kurzer Autofahrt erreicht man die Festspielstadt Bayreuth, Hof und die Max-Reger-Stadt Weiden.

Bäderlandschaft:            Das Sybillenbad in Bad Neualbenreuth, ca. 30 Minuten Fahrtzeit  
                                 Die Therme Siebenquell in Weißenstadt, ca. 30 Minuten Fahrtzeit  
                                 Die Therme Bad Steben, ca. 60 Minuten Fahrtzeit

Eine große Auswahl an Kurangeboten bietet auch das ca. 30 Minuten entfernte Franzensbad in Tschechien.