Weißenburg in Bayern

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Weißenburg

Objektnummer: 25247006



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 260 m²

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Auf einen Blick

Objektnummer	25247006
Wohnfläche	ca. 225 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1880
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

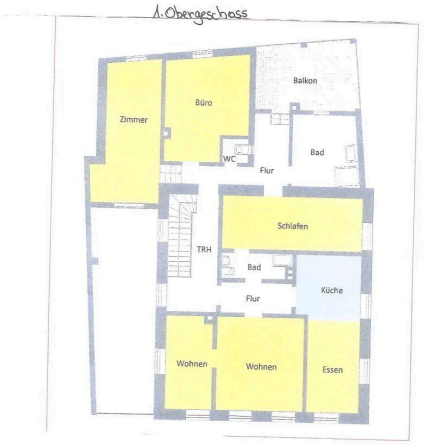
Die Immobilie

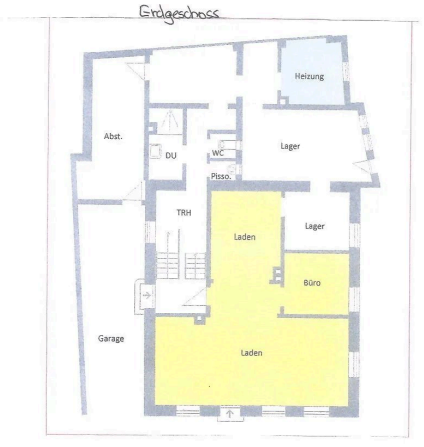




Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Die Immobilie





Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Weißenburg und kombiniert attraktive Wohnflächen mit einem flexibel nutzbaren Ladenlokal. Das Objekt eignet sich ideal für Kapitalanleger sowie Eigennutzer mit Geschäftsidee.
Erdgeschoss:
Im Erdgeschoss befindet sich ein leerstehendes Ladenlokal mit ca. 90 m² Fläche, das für unterschiedliche Nutzungen geeignet ist – etwa als Einzelhandelsgeschäft oder Büro.
1. Obergeschoss:
Eine gepflegte und gut vermietete Wohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist in 5 Zimmer, 2 Bäder, eine große Wohn-Essküche sowie einen Balkon aufgeteilt.
2. Obergeschoss:
Das zweite Obergeschoss bietet eine weitere gepflegte, gut vermietete Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche. Diese ist in 4,5 Zimmer, einen Abstellraum, ein Badezimmer, eine große Wohn-Essküche und ebenfalls einen Balkon gegliedert.
Dachgeschoss:
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliches Potenzial für künftige Nutzung oder Ausbaureserven.
Die Immobilie steht unter Ensembleschutz.

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Ausstattung und Details

- Balkone 2022 erneuert
- gute Raumaufteilung
- ständig renoviert
- Bäder 2008, 2012 und 2015 renoviert
- Fenster 2005
- Garage

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Alles zum Standort

Weißenburg in Bayern ist eine mittelgroße Kreisstadt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und liegt im Herzen des Fränkischen Seenlands in Mittelfranken. Mit rund 19.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Stadtmauern, Türmen und Fachwerkhäusern prägt das Stadtbild und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturelle Angebote. Schulen, Kindergärten, Ärzte und ein Krankenhaus sind in Weißenburg vorhanden, sodass eine umfassende Versorgung vor Ort gewährleistet ist.

Verkehrstechnisch ist Weißenburg gut angebunden:

Über die B2 besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg (ca. 50 km) und Augsburg.

Der Bahnhof Weißenburg bietet regelmäßige Zugverbindungen Richtung Nürnberg, Treuchtlingen und Donauwörth.

Das Fränkische Seenland mit dem Altmühlsee, Brombachsee und Rothsee ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Segeln, Wandern oder Radfahren.

Weißenburg vereint damit historisches Flair, naturnahe Erholung und moderne Infrastruktur – ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in Mittelfranken.

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25247006 - 91781 Weißenburg in Bayern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com