Weißenburg

Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenmittelhaus mit moderner Aufteilung

Objektnummer: 25247010



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139.32 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 202 m²

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

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

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25247010
Wohnfläche	ca. 139.32 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	161.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





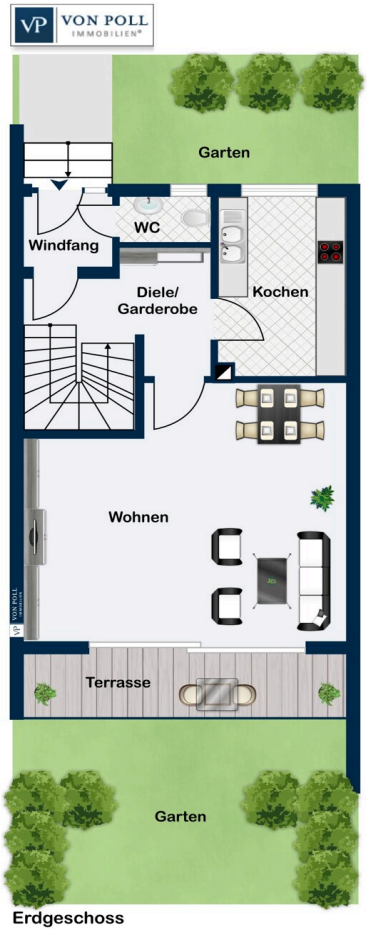
Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

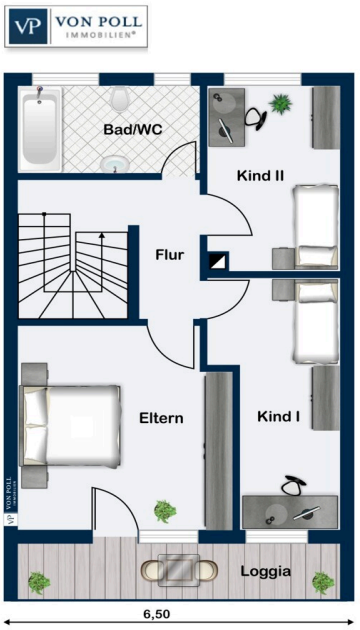
Die Immobilie



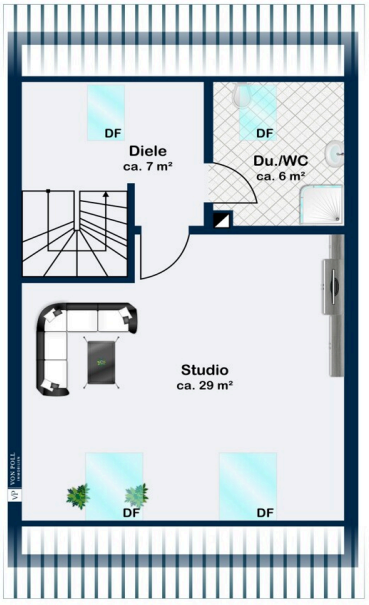
Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Grundrisse

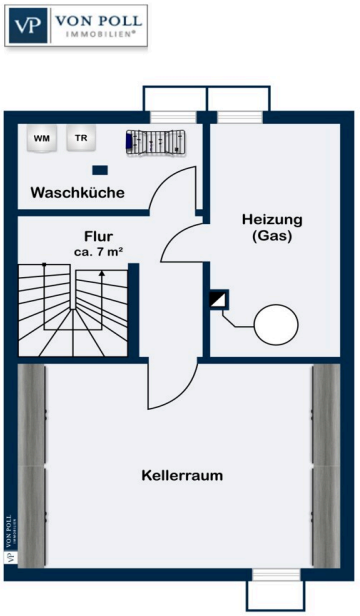




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde 1983 in massiver Bauweise errichtet und bietet ein durchdachtes Zuhause mit klarer Raumstruktur, praktischen Ausstattungsdetails und einer familienfreundlichen Lage.
Eingangsbereich
Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gepflegter Eingangsbereich. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC – ideal für Besucher.
Erdgeschoss – Der Mittelpunkt des Familienlebens
Das Herzstück des Hauses bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der großzügige Bereich überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie einen gepflegten Laminatboden.
Von hier aus gelangen Sie auf die mit einer Markise ausgestattete Terrasse – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Stunden am Nachmittag.
Besonders praktisch ist die großzügige, funktionale Küche. Sie bietet viel Stauraum sowie optimale Arbeitsflächen für den Alltag. Vom Essplatz aus genießen Sie zudem einen schönen Blick in den gepflegten Garten.
Ein weiteres WC ergänzt die durchdachte Ausstattung dieses Geschosses.
Obergeschoss – Rückzugsort mit viel Potenzial
Im Obergeschoss erwarten Sie ein großes Kinderzimmer sowie ein helles Arbeitszimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Das Elternschlafzimmer fungiert als angenehme Rückzugsmöglichkeit mit viel Ruhe und Wohnkomfort. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel wie Kommoden oder Nachttische.
Das funktional gestaltete Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.
Ein zentraler Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander.
Dachgeschoss
Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügig geschnittenes Gästezimmer, das sich ideal auch als Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein weiteres Badezimmer bietet Gästen viel Privatsphäre.
Untergeschoss
Eine separate Waschküche, ein Kellerraum und der Heizraum bieten wertvollen Stauraum. Der großzügige Kellerraum eignet sich zudem hervorragend als Hobbyraum.
Außenbereich
Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet reichlich Platz für Erholung, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.
Eine Garage bietet Schutz für Ihr Fahrzeug.
Verfügbar ab 2026.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck und

entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus auf großem Grundstück Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 139m² Wohnfläche
- Ca. 202m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Südterrasse
- Schiebetür zur Terrasse 2021
- Terrasse 2022
- Vollständig unterkellert
- Kunststofffenster aus 2015
- Dach isoliert
- Haustür 2018
- Heizung 2005
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hervorragendes Gestaltungspotenzial

Verfügbar ab Juli 2026
Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25247010 - 91781 Weißenburg

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: 25247010 - 91781 Weißenburg

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