Weidenbach

Handwerker aufgepasst! Reihenmittelhaus mit Garten und Garage

Objektnummer: 26208866



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 2.5 • GRUNDSTÜCK: 244 m²

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

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

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208866
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	180.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein kleines Eigenheim mit Garten und sind handwerklich talentiert? Dann könnte Sie dieses Angebot ansprechen: Es erwartet Sie ein voll unterkellertes Reihenmittelhaus in Massivbauweise mit Garten und Garage auf einem ca. 244 m² großen Grundstück.

Das Haus ist ideal für junge Paare oder eine kleine Familie, die sich den Traum vom eigenen Häuschen mit Garten erfüllen möchten. Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich auf insgesamt zwei Ebenen über drei Zimmer: Eine Küche mit Gartenzugang, ein Wohn- und Esszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WC, ein Schlafzimmer mit Balkon sowie ein kleines Arbeits- oder Kinderzimmer.

Das Anwesen wurde stetig von den Eigentümern bewohnt, dennoch sind kurzfristig umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um einem zeitgemäßen Wohnstandard gerecht zu werden. Idealerweise sind die neuen Hausbesitzer handwerklich versiert, so dass diverse Arbeiten in Eigenleistung erfolgen könnten.

Der Eingangsbereich führt Sie in den Windfang, die Diele und das Treppenhaus. Hier befindet sich gleich das Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken. Von der Diele gelangen Sie zum Wohn- und Esszimmer. Dies ist der gemütliche Familienmittelpunkt der Immobilie. Rechterhand liegt die große Küche mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Terrasse und der angrenzende Garten werden an schönen Tagen zur Erweiterung des Wohnbereiches.

Das Obergeschoss bietet Ihnen ein kleines Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer mit guter Stellfläche für Ihr Mobiliar und Zugang zum überdachten großen Balkon. Von hier aus genießen Sie die Aussicht ins nahegelegene Grün und in den eigenen Garten. Im nicht ausgebauten Dachgeschoss, welches mit einer Ziehleiter erreichbar ist, steht Ihnen noch Lagerfläche zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befinden sich neben genügend Lagerflächen die Gas-Heizungsanlage, die Waschküche und eine weitere Dusche. Auch vom Keller gelangt man über eine Treppe direkt in den Garten.

Insbesondere ist der Garten hervorzuheben, der für das Reihenhaus eine gute Größe aufweist. Es ist genügend Platz für Hobbygärtner, die ihren grünen Daumen ausleben möchten. Ein kleines Gewächshaus ist bereits vorhanden. Ihren PKW parken Sie im Garagenhof in der eigenen Garage. Das Grundstück ist ringsum eingefriedet. Hundehalter können Ihr Haustier im Garten freilaufen lassen.

In dieser familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage werden Sie sich rundum

wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Ausstattung und Details

Ausstattung/Details im Überblick:
-ca. 244 m² Grundstück
-ca. 90 m² Wohnfläche
-Massivbauweise
-Massive Treppe zum KG, Echtholztreppe zum OG
-Dachgeschoss nicht ausgebaut
-Bereits erneuerte 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
-Helle Räume, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Schlafzimmer, 1 kl. Kinderzimmer
-Bodenbeläge: Echtholzparkett, Dielen, Fliesen, PVC
-Gaszentralheizung
-Überdachter Balkon im OG mit Blick in den ebenerdigen Garten
-Ruhige Lage in Anwohnerstraße
-1 Fertiggarage im Garagenhof
Folgende umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich: Badsanierung, Elektrik, Bodenbeläge, Heizkörper, Heizung, Dachdämmung, Fassade, Pflaster. Die solide Immobilie bietet dennoch viel Potential und ist ideal für Handwerker, die ohne Zeitdruck die Renovierung selbst planen können. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten des Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Weidenbach hat ca. 3.175 Einwohner und liegt verkehrsgünstig an der B13 zwischen Ansbach und Gunzenhausen in einer traumhaften Landschaft, nahe dem Fränkischen Seenland. Direkt am Ort haben Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Gemeinde verfügt über einen Hausarzt, eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule, zwei Metzgereien, einen Bäcker, Gastwirtschaften sowie einen Discounter/Lebensmittelladen.

Per Radweg ist die direkte Verbindung zwischen Ansbach und dem Altmühlsee gegeben. Auch den naheliegenden Bahnhof Triesdorf erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Rad. Der geteerte Radweg verläuft von Ansbach aus bis Leidendorf entlang der B 13. Die 23 km lange Strecke ist größtenteils eben und führt durch Weidenbach mit interessanten Sehenswürdigkeiten aus der Markgrafenzeit. In Ornbau trifft der Weg auf den Altmühlweg, der am See entlang nach Süden führt.

Der Einklang von Mensch und Natur, von Bauwerk und Landschaft bildet in Weidenbach – Triesdorf ein harmonisches Zusammenspiel. Moderne Hochschulneubauten und der neue Barockgarten im Umfeld des „Roten Schlosses“ sind der lebendige Beweis dafür, dass Weidenbach – Triesdorf sich nicht nur von der Sommerresidenz der Markgrafen zum grünen Bildungszentrum entwickelt hat. An den sieben Schulen und zwei Fakultäten der Hochschule Weihenstephan Triesdorf fühlen sich heute mehr als 2800 Schüler und Studenten aus dem In- und Ausland wohl.

Auch die Freunde des Barock und Rokoko kommen in Weidenbach – Triesdorf auf ihre Kosten. Das Weiße Schloss aus dem Jahre 1683, die markgräfliche Hofkirche, 1736 von Leopoldo Retty erbaut und die schmucke Villa Sandrina aus dem Jahre 1785 sind nur einige Beispiele der sehenswerten Baudenkmählern, in deren Nachbarschaft sich die Hochschule etabliert hat.

Objektnummer: 26208866 - 91746 Weidenbach

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: 26208866 - 91746 Weidenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com