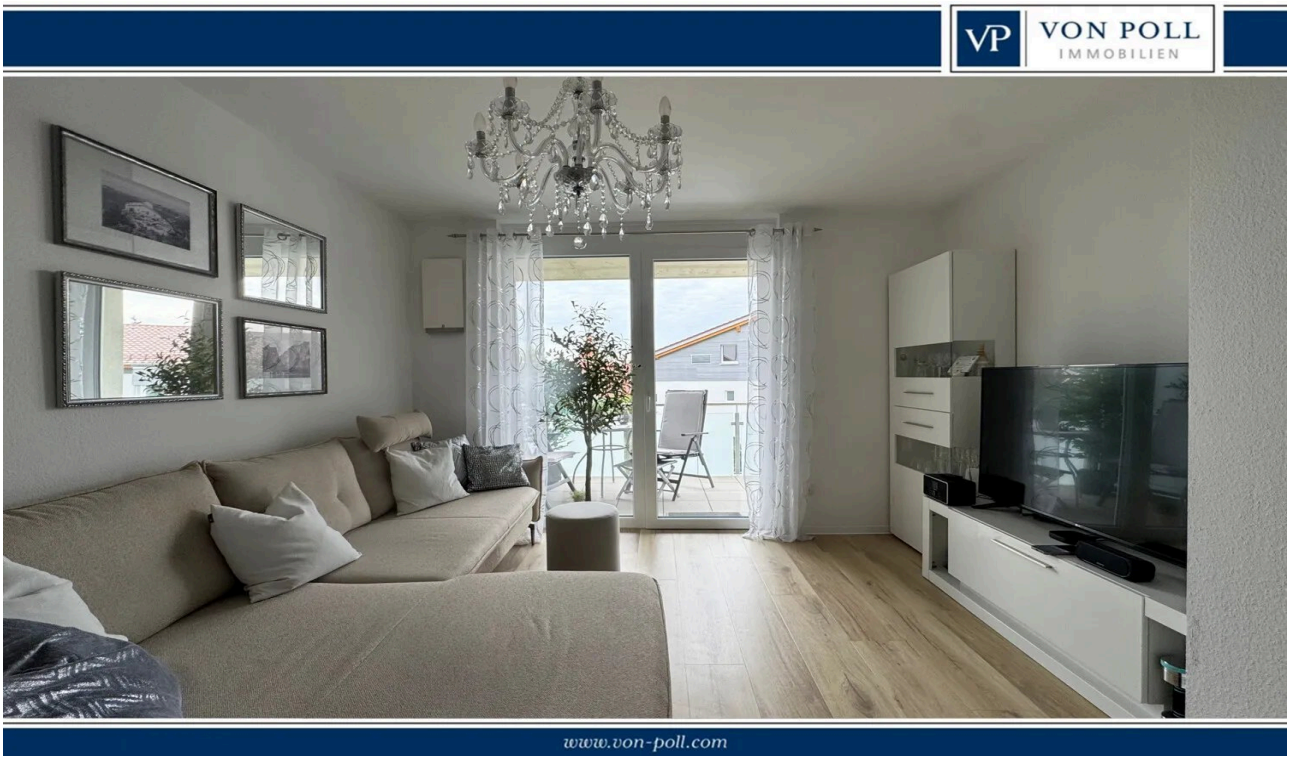
Weidenbach

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Carport

Objektnummer: 26208956



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74.56 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

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

Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208956
Wohnfläche	ca. 74.56 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.08.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie

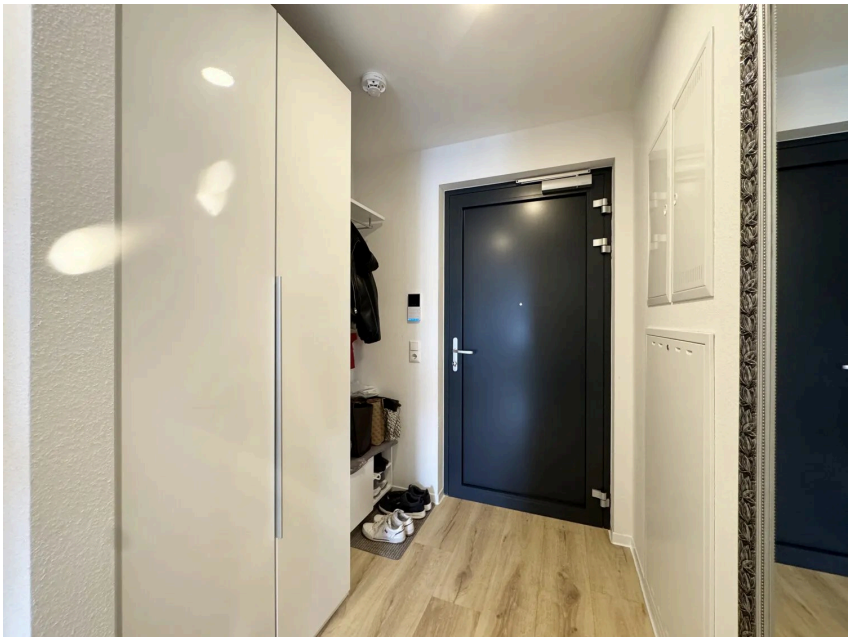




Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie

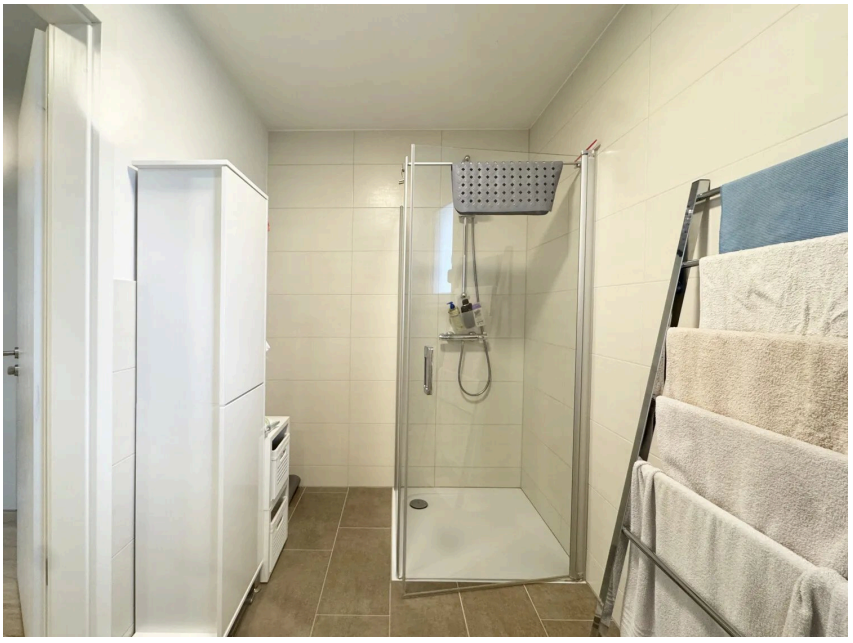




Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Grundrisse



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: 26208956 - 91746 Weidenbach

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2019 vereint modernes Wohnen mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre. Auf rund 75 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Räumen und vielen Details, die den Alltag besonders komfortabel machen.
Herzstück der Wohnung ist das freundliche Wohnzimmer, das mit viel Tageslicht und einem schönen Blick nach draußen ein einladendes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den gepflasterten Balkon, der mit seiner modernen Sichtbeton-Deckenoptik einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Auch das weitere Zimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon und lässt sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer gestalten.

Die vorhandene Einbauküche fügt sich praktisch in das Wohnkonzept ein. Im hellen Tageslichtbad sorgen eine bodentiefe Dusche, Waschbecken und WC für zeitgemäßen Komfort. Besonders praktisch ist das zusätzliche Abstellzimmer innerhalb der Wohnung, in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet. Ein weiterer separater Abstellraum auf derselben Etage schafft zusätzlichen Stauraum.
Auch technisch ist die Wohnung modern ausgestattet: Dreifach verglaste Fenster mit Rollläden, eine individuell für jeden Raum regulierbare Fußbodenheizung sowie ein Glasfaseranschluss sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Dank des Personenaufzugs lässt sich die Wohnung bequem erreichen.

Ein PKW-Carport direkt am Haus sowie eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder ergänzen das Angebot. Eingebettet in eine ruhige und gepflegte Wohnanlage bietet diese Wohnung ein schönes Zuhause für alle, die modernes Wohnen, eine angenehme Atmosphäre und einen eigenen Platz im Freien miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26208956 - 91746 Weidenbach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Baujahr 2018 (Erstbezug Juni 2020)
- Ca. 75 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Helles Wohnzimmer mit schönem Blick nach außen und Zugang zum Balkon
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer ebenso mit Zugang zum Balkon
- Küche mit vorhandener Einbauküche
- Balkon, gepflastert und Sichtbeton Deckenoptik
- Tageslichtbadezimmer mit bodentiefer Dusche, Waschbecken und WC
- Abstellzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Abstellzimmer
- 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden ausgestattet
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung, raumweise regulierbar
- Stellplatz für Fahrrad vor Ort
- Separater Abstellraum im selben Geschoss
- PKW-Carport direkt neben dem am Haus
- Glasfaseranschlus
- Ruhige und gepflegte Wohnanlage

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 26208956 - 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.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und ihrem angenehmen Wohnambiente. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Objektnummer: 26208956 - 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: 26208956 - 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