Weihenzell

Großzügige Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, schönem Garten und Doppelgarage

Objektnummer: 26208967



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 711 m²

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

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

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Auf einen Blick

Objektnummer	26208967
Wohnfläche	ca. 206 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergiebedarf	189.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.08.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie





Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Die Immobilie



Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte in massiver Bauweise überzeugt durch ihre naturnahe, ruhige Lage, ein durchdachtes Raumkonzept sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 206 m² auf einem ca. 711 m² großen Grundstück bietet die Immobilie reichlich Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Eine Besonderheit des Hauses sind die zwei separat nutzbaren Wohneinheiten mit getrennten Zählern. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für größere Familien und Mehrgenerationenwohnen als auch für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die großzügige Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl. Das helle Wohnzimmer bietet einen schönen Blick in den Garten, während das angrenzende Esszimmer einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Eine Einbauküche sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über eine Echtholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Auch hier erwartet Sie eine großzügige Raumgestaltung. Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und bietet einen schönen Rückzugsort. Eine weitere Einbauküche unterstreicht die Möglichkeit, beide Wohneinheiten unabhängig voneinander zu nutzen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Darüber hinaus steht der Dachboden als weitere Lagerfläche zur Verfügung.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem die Haustür, das Badezimmer im Erdgeschoss sowie ein Teil der Fenster um das Jahr 2011 erneuert. Ein vorhandener Glasfaseranschluss und die Wärmeversorgung über Nahwärme ergänzen die Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist der schöne, blickgeschützte Garten. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in naturnaher Umgebung. Die Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für entspannte Sommerabende.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Doppelgarage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Diese Doppelhaushälfte verbindet großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem angenehmen Wohnumfeld – eine interessante Gelegenheit für alle, die viel Platz, einen schönen Garten und ein Zuhause mit vielseitigem Potenzial suchen.

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Doppelhaushälfte
- Ca. 206 m²
- Ca. 711 m²
- Naturnahe, ruhige Lage
- Massivbauweise
- 2 separat nutzbare Wohnungen mit getrennten Zählern
- Großzügige Raumgestaltung, sowie durchdachter Grundriss
- Vollunterkellert, bietet die Möglichkeit für zusätzlichen Stauraum
- Geräumiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe im EG
- Einbauküchen
- Tageslichtbadezimmer im EG mit Badewanne und Dusche
- Echtholztreppe
- Helles Wohnzimmer im EG mit schönem Blick in den Garten, Zugang zur Terrasse aus dem Esszimmer, Wohnzimmer im OG mit Zugang zum Balkon
- Dachboden als Lagerfläche nutzbar
- Div. Modernisierungen bereits durchgeführt: u. a.: Haustüre, Badezimmer EG und teilweise die Fenster ca. 2011 erneuert
- Glasfaseranschluss
- Nahwärme vorhanden
- Schöner, blickgeschützter Garten
- Doppelgarage sowie ein Stellplatz vorhanden

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie ein, dieses Haus bei einer Besichtigung vor Ort persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

Alles zum Standort

Weihenzell besticht als idyllische, familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Ansbach durch ihre ruhige, sichere Atmosphäre und eine stabile Gemeinschaft von rund 2.000 bis 3.500 Einwohnern. Die ländliche Wohnstruktur mit überwiegend eigengenutzten Einfamilienhäusern schafft ein behagliches Umfeld, das besonders Familien mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnraum und bezahlbaren Preisen anspricht. Die Nähe zu Ansbach gewährleistet eine gute Anbindung an weiterführende Bildungsangebote und spezialisierte Gesundheitsversorgung, während die überschaubare Größe der Gemeinde ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität fördert.

In Weihenzell finden Familien einen Ort, der Geborgenheit und Sicherheit vereint. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht das Gefühl von Schutz und Ruhe, das Eltern und Kindern gleichermaßen zugutekommt. Zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu aktiver Freizeitgestaltung im Freien ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verbindet die Gemeinde zuverlässig mit dem Umland, was den Alltag erleichtert und flexible Mobilität ermöglicht.

Das Bildungsangebot in Weihenzell ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Kindergärten und Grundschulen sind in der Nähe und gut zu erreichen. Für weiterführende Schulen und spezialisierte Bildungsinstitutionen bietet die nahe Stadt Ansbach vielfältige Möglichkeiten, die gut angebunden sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch die Kliniken und Fachärzte in Ansbach gesichert, die innerhalb einer halben Stunde erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur legen, bietet Weihenzell ein ideales Zuhause. Die Kombination aus sicherer Nachbarschaft, vielfältigen Freizeitangeboten und einer familienorientierten Infrastruktur macht diesen Standort zu einer zukunftssicheren Wahl für ein behagliches und erfülltes Familienleben.

Objektnummer: 26208967 - 91629 Weihenzell

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: 26208967 - 91629 Weihenzell

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