Weißenburg

3 Zimmerwohnung mit Balkon im Hochpaterre in Weißenburg

Objektnummer: 26247005



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

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

Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26247005
Wohnfläche	ca. 71 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	127 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

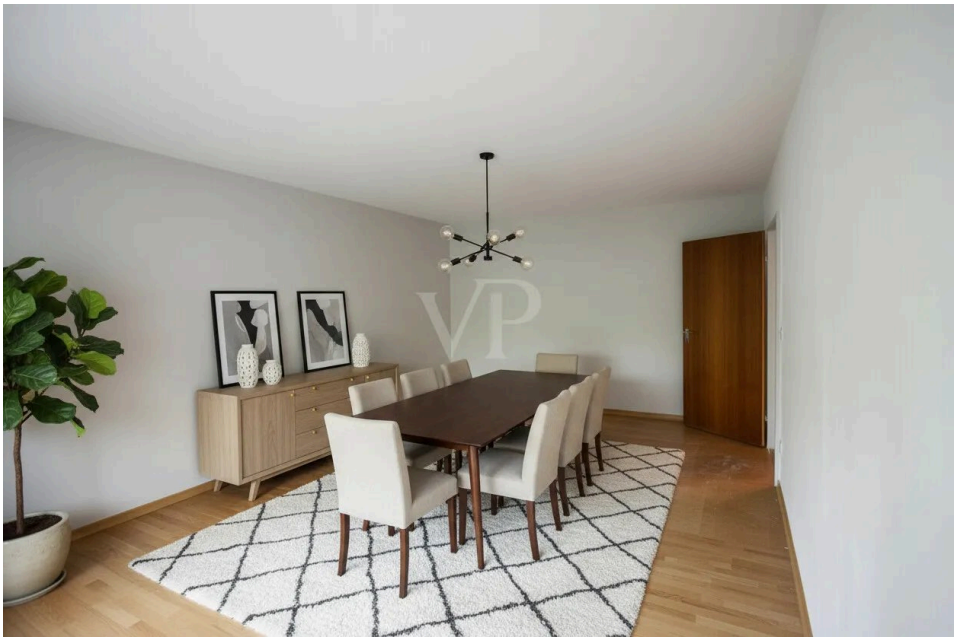
Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

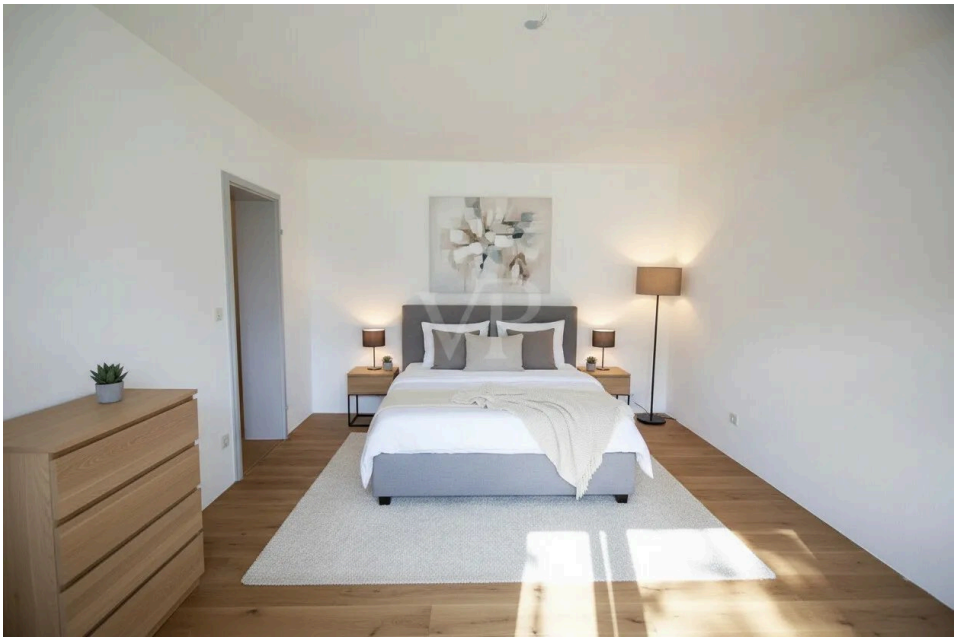
Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie

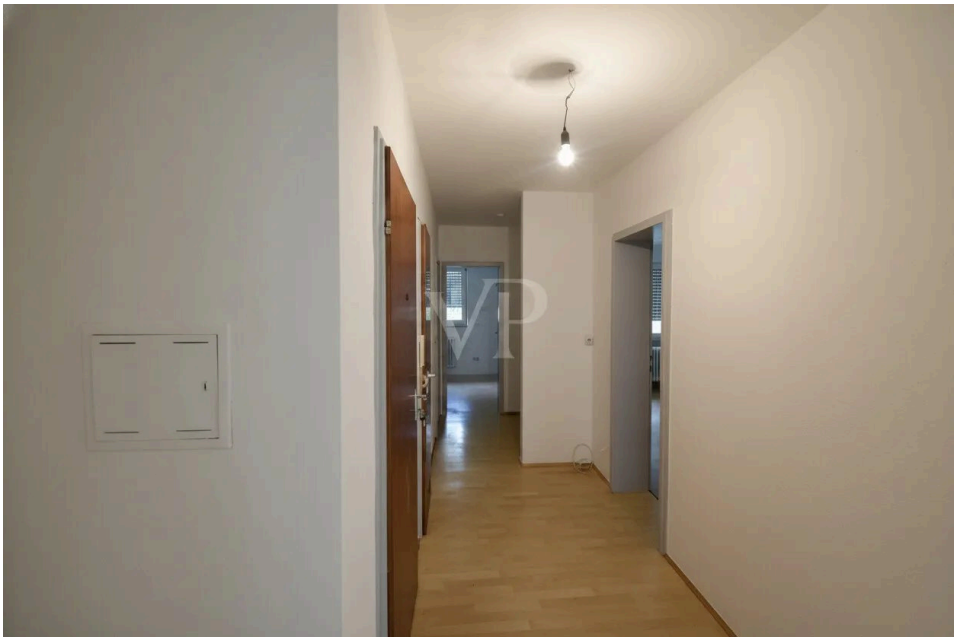




Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

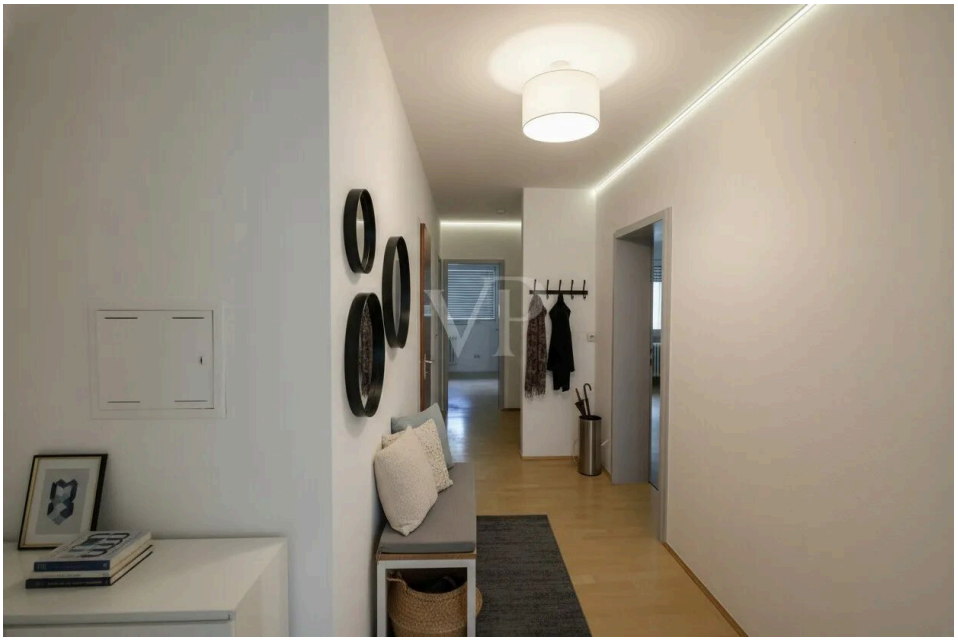
Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

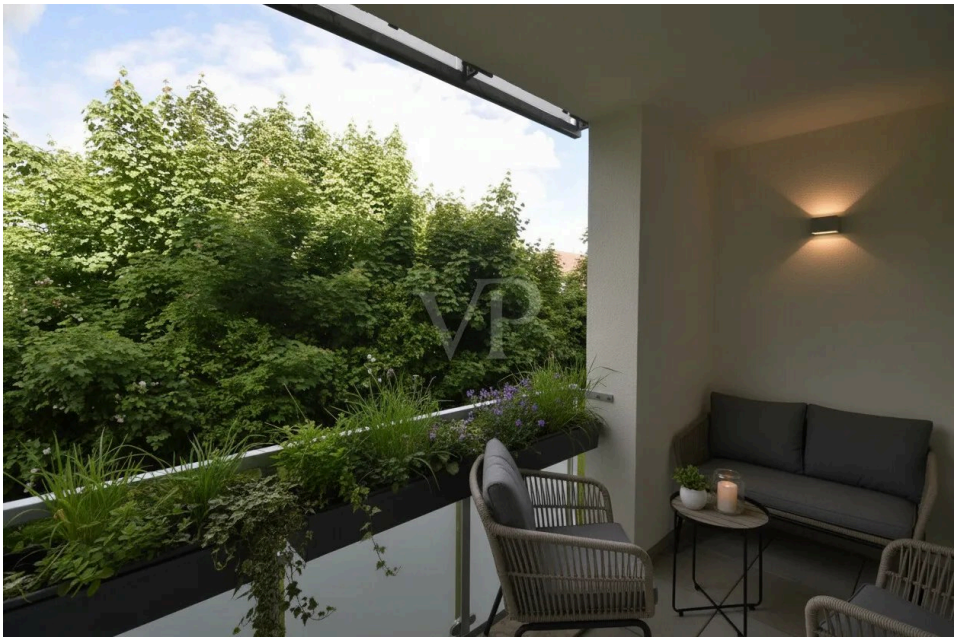
Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

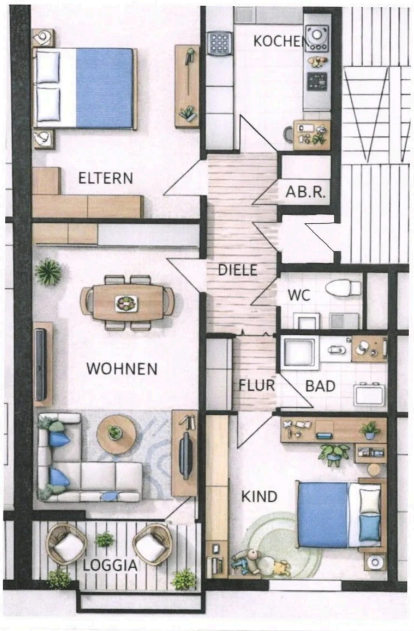
Die Immobilie





Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses befindet sich in ruhiger Wohnlage, sie liegt in einer Sackgasse und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung und den hohen Wohnkomfort.

Über den zentralen Flur erreichen Sie alle Räume bequem: Ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, ein helles Schlafzimmer, sowie ein weiteres Kinderzimmer oder Arbeitszimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet Raum für eine moderne Einbauküche. Das Bad ist mit Badewanne ausgestattet, und ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Balkon wurde im Jahr 2024 vollständig saniert und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Wohnung wurde 2026 renoviert.

Ein Kellerabteil sorgt für ausreichend Stauraum, während die Kunststoffenster für eine angenehme Wohnatmosphäre und Energieeffizienz sorgen.
Ein Gemeinschaftstrockenraum und ein Fahrradkeller stehen zur Verfügung.

Objektnummer: 26247005 - 91781 Weißenburg

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Hochparterre-Wohnung
- Ca. 70 m² Wohnfläche
- Baujahr 1972
- Renoviert 2026
- Bad mit Dusche und Badewanne
- sep. WC
- 3 Zimmer
- Hochpaterrewohnung
- Ca. 70 m² Wohnfläche
- Baujahr 1972
- 3 Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- sep. WC
- 3 Zimmer
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Küche
- Großer, heller Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Balkonsanierung 2024
- Trockenraum
- Fahrradraum

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie in zentrumsnaher Lage mit schöner Gartenfläche und Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247005 - 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: 26247005 - 91781 Weißenburg

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: 26247005 - 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