Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Objektnummer: 26247011



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 473 m²

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

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

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Auf einen Blick

Objektnummer	26247011
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1878
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	23.07.2035
Befeuerung	Alternativ

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

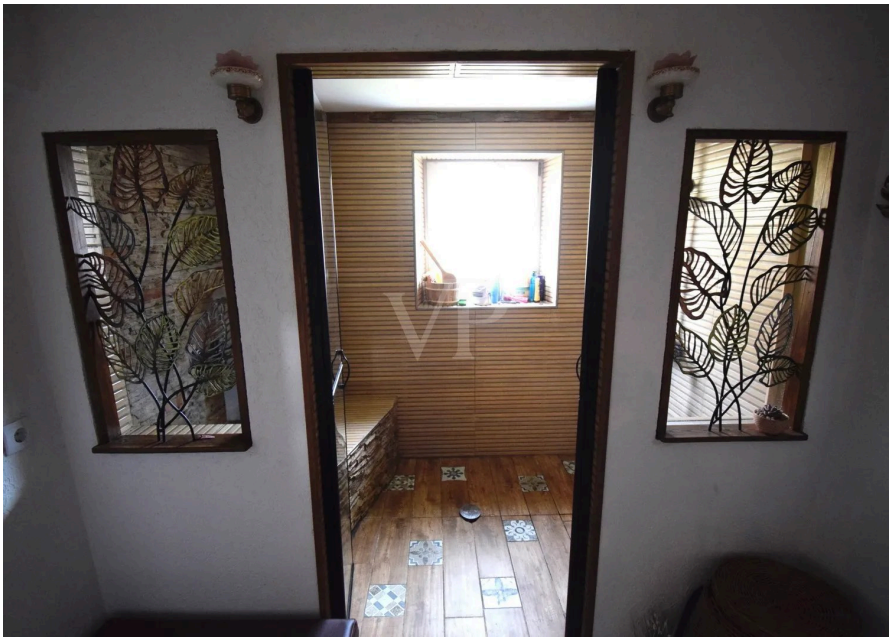
Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Die Immobilie





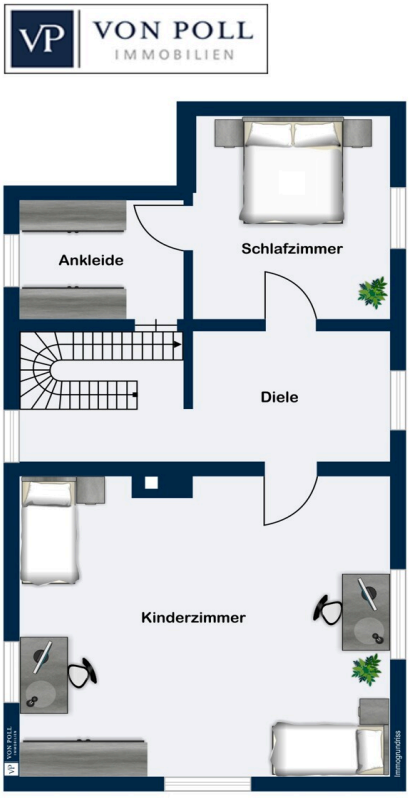
Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

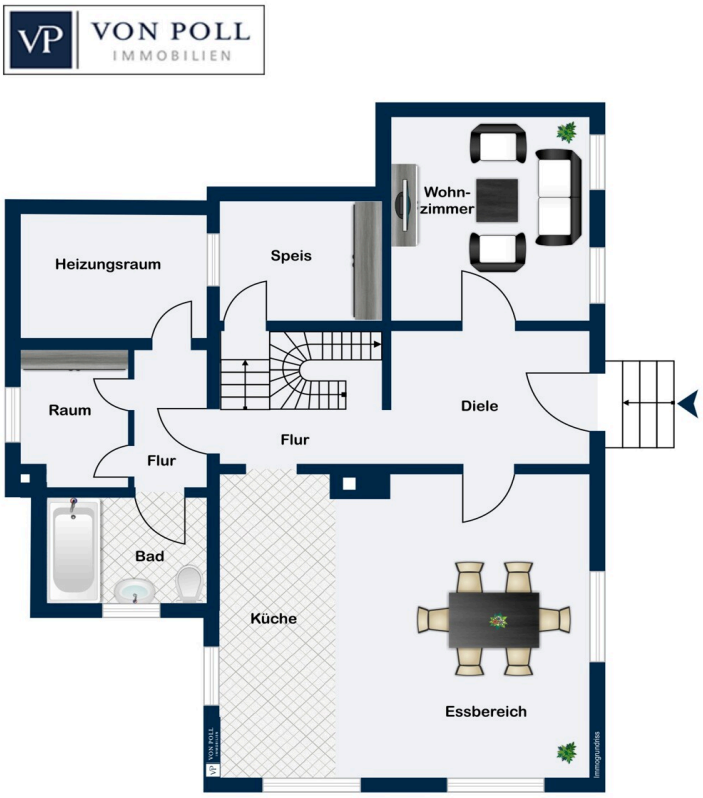
Die Immobilie



Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

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: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Ein erster Eindruck

Sanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit Ausbaupotenzial
In einer angenehmen und ruhigen Wohngegend erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte, die 2022 umfassend saniert wurde. Sie vereint modernen Wohnkomfort mit einem Hauch ländlicher Idylle – ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause mit zusätzlichem Potenzial suchen.
Das Haus steht auf einem ca. 470 m² großen Grundstück, das ausreichend Platz für einen Garten und Erholung bietet. Auf rund 120 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung: Es erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, eine offene Küche mit angrenzendem Essbereich, eine praktische Speisekammer sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Haus ist teilunterkellert.
Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse, die 2022 neu angelegt wurde – ideal für entspannte Stunden im Freien.
Die Beheizung erfolgt über ein effizientes Nahwärme-System, das nicht nur zukunftssicher, sondern auch umweltfreundlich ist. Doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2009 sorgen für eine gute Energiebilanz und ein angenehmes Wohnklima.
Besonders erwähnenswert: Die angrenzende Scheune, die bereits mit dem Wohnhaus verbunden ist. Sie bietet vielfältige Ausbaumöglichkeiten – sei es als zusätzlicher Wohnraum, Atelier, Büro oder großzügiger Hobbybereich.

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Ausstattung und Details

* Umfassende Sanierung in 2021/2022
* Offene Küche mit Essbereich
* Speisekammer
* Wohnzimmer
* Tagelsichtbad
* sep. Dusche
* Schlafzimmer
* begehbarer Kleiderschrank
* Kinderzimmer
* Neue Terrasse von 2022
* Teilunterkellert
* Effiziente Nahwärmeheizung
* Kunststofffenster (2009), doppelt verglast
* Scheune mit Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

Alles zum Standort

Westheim ist eine Gemeinde im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Bayern. Sie liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von der Stadt Weißenburg und ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die typisch für die fränkische Region ist.

Die Lage von Westheim bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Feldern, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist durch die nahegelegenen Bundesstraßen gut, sodass Sie schnell nach Weißenburg, Gunzenhausen oder auch in die Metropolregion Nürnberg gelangen können. Westheim selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die das Leben in der Gemeinde angenehm gestalten.

Die freundliche Gemeinschaft und die hohe Lebensqualität machen Westheim zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

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: 26247011 - 91747 Westheim – Westheim (Mittelfranken)

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