Treuchtlingen / Wettelsheim

Saniertes Einfamilienhaus mit großem Garten und behaglichem Schwedenofen

Objektnummer: 26247014



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 688 m²

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

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

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26247014
Wohnfläche	ca. 89 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1898
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	05.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	184.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie

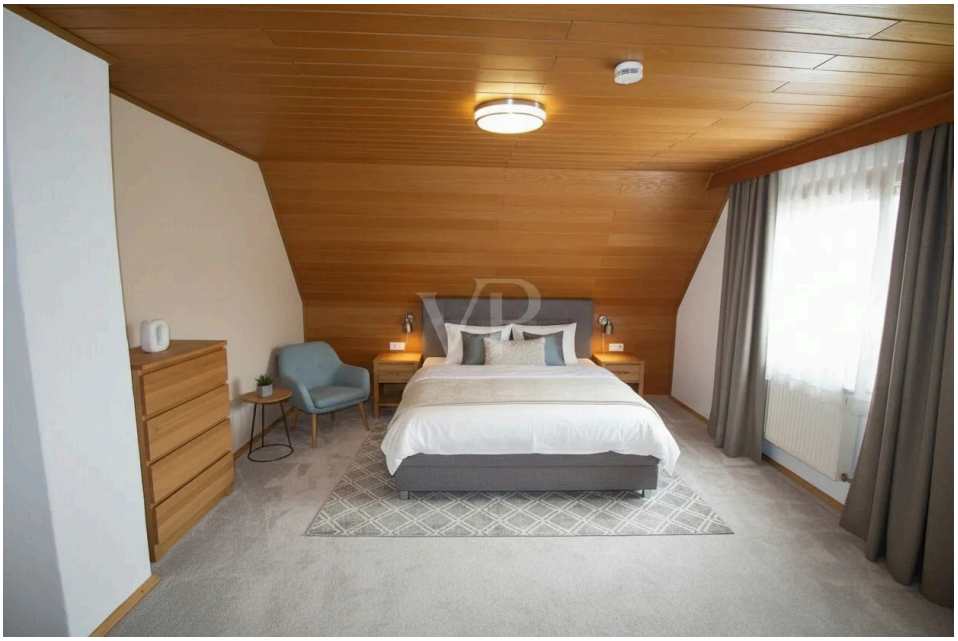




Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie



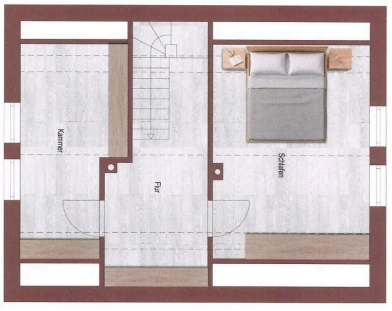


Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Die Immobilie



Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1898 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischer Architektur und zeitgemäßer Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 89 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 688 m² bietet die Immobilie ein attraktives Umfeld für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung umfasst einen Wohn-Essbereich mit Schwedenofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt. Die daran angrenzende Küche mit separatem Essbereich bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten und ist damit ein zentraler Treffpunkt im Alltag. Ein Badezimmer ist vorhanden und der Hauswirtschaftsraum rundet das Wohnangebot praktisch ab.

Besonders hervorzuheben ist das Modernisierungskonzept: Das Haus wurde 2006-2007 umfassend saniert, 2019 erfolgte die letzte Modernisierung. Im Rahmen der Sanierung wurden bedeutende Maßnahmen umgesetzt – dazu zählen die Dachdämmung und Neueindeckung im Jahr 2006, der Einbau doppelt verglaster Holz-Alufenster sowie die Fassadendämmung. Der gepflegte Zustand des Hauses wird durch regelmäßige Investitionen weiter unterstrichen.

Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung; seit 2019 sorgt eine moderne Gasheizung für wohlige Wärme. Im Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für gemütliche Abende. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und lässt viel Raum für individuelle Anpassungen. Die teilweise Unterkellerung bietet zusätzliche Staufläche und praktische Einsatzmöglichkeiten.

Mit einer Doppelgarage ist ausreichend Platz für Kraftfahrzeuge sowie Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Hobbyausstattung vorhanden. Für weiteren Komfort sorgen die Loggia sowie ein errichteter Gartenschuppen. Ein besonderes Merkmal bildet der große Garten: Er eröffnet verschiedene Möglichkeiten, sei es zur Freizeitgestaltung, als Spielfläche oder zur individuellen Gestaltung.

Die ruhige, familienfreundliche Lage spricht insbesondere anspruchsvolle Interessentinnen und Interessenten an, die Vorzüge einer entspannten Umgebung suchen. Das Haus bietet mit seinem hervorragenden Gestaltungspotenzial die Möglichkeit, eigene Wohnideen und Vorstellungen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 89 m² Wohnfläche
- Ca. 688 m² Grundstücksfläche
- 3 Zimmer
- 1 Bad
- Küche mit Essbereich
- Wohn-Essbereich mit Schwedenofen
- teilweise unterkellert
- Dach wurde 2006 neu gemacht und gedämmt
- doppelt verglaste Holz-Alufenster aus 2006
- Fassade gedämmt 2006
- Sanierung 2006
- Gasheizung von 2019
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hervorragendes Gestaltungspotenzial
- Doppelgarage
- Loggia
- Gartenschuppen
- großer Garten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

Alles zum Standort

Wettelsheim ist ein Gemeindeteil der Stadt Treuchtlingen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern).
Wettelsheim liegt im Naturpark Altmühltal zwischen Bubenheim und Windischhausen, rund vier Kilometer südlich von Markt Berolzheim und rund zweieinhalb Kilometer nördlich von Treuchtlingen. Es ist von ausgedehnten Mischwäldern und den Altmühlwiesen umgeben. Südlich befinden sich die Zwillingsberge Patrich (599,6 m) und Viersteinberg (600,2 m), nordwestlich liegt der Berolzheimer Wald. Durch den Ort verlaufen die Rohrach, ein Nebenfluss der Altmühl, deren Steinbrücken dem Ortsbild einen besonderen Charakter verleihen, und die Erlach, die von Falbenthal kommend am südlichen Ortsrand verrohrt in die Rohrach fließt. Südwestlich von Wettelsheim liegt im Rohrachtal das 4,45 Hektar große als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesene Gebiet Rohrachmäander bei Wettelsheim.

Der stillgelegte Bahnhof Wettelsheim

Die Hauptstraßen des Ortes sind die Kreisstraße WUG 5 und die Staatsstraße St 2230. Ebenfalls durch den Ort läuft der Altmühltal-Panoramaweg. An Wettelsheim vorbei führt die Bahnstrecke Treuchtlingen–Würzburg.[7] Die Ortschaft hatte einen eigenen, 1869 eröffneten und mittlerweile stillgelegten Bahnhof mit zwei durchgehenden Hauptgleisen. Der Bahnhof Treuchtlingen ist ca. 4 km entfernt. Dorthin führt eine Buslinie.

Objektnummer: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

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: 26247014 - 91757 Treuchtlingen / Wettelsheim

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