Weißenburg

Großzügiges Wohn- und Gewerbeanwesen

Objektnummer: 26247016



KAUFPREIS: 1.940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 483 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 953 m²

Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

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

Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26247016
Wohnfläche	ca. 483 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Baujahr	1996
Stellplatz	11 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.940.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	143.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

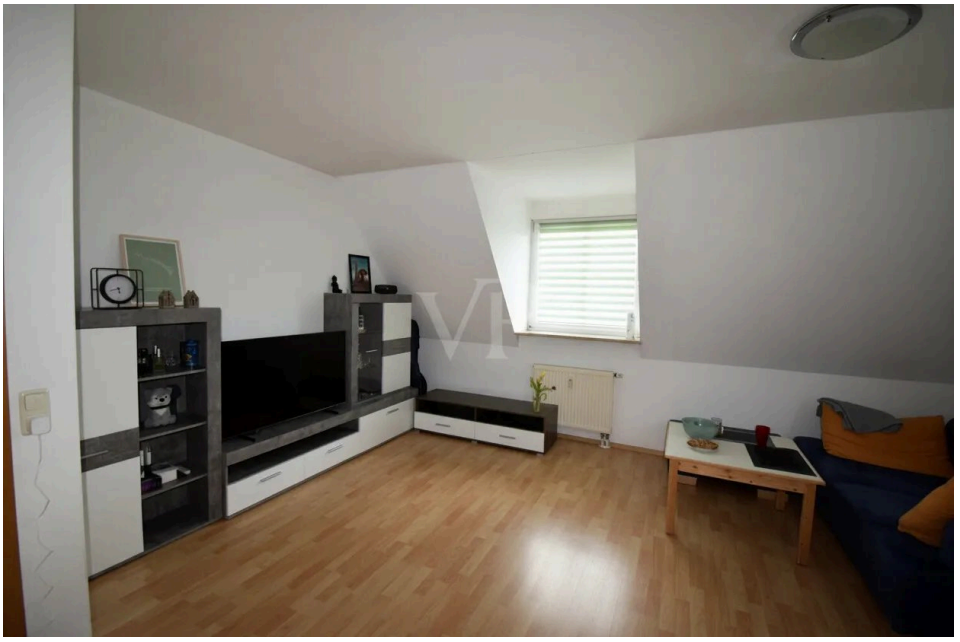
Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie

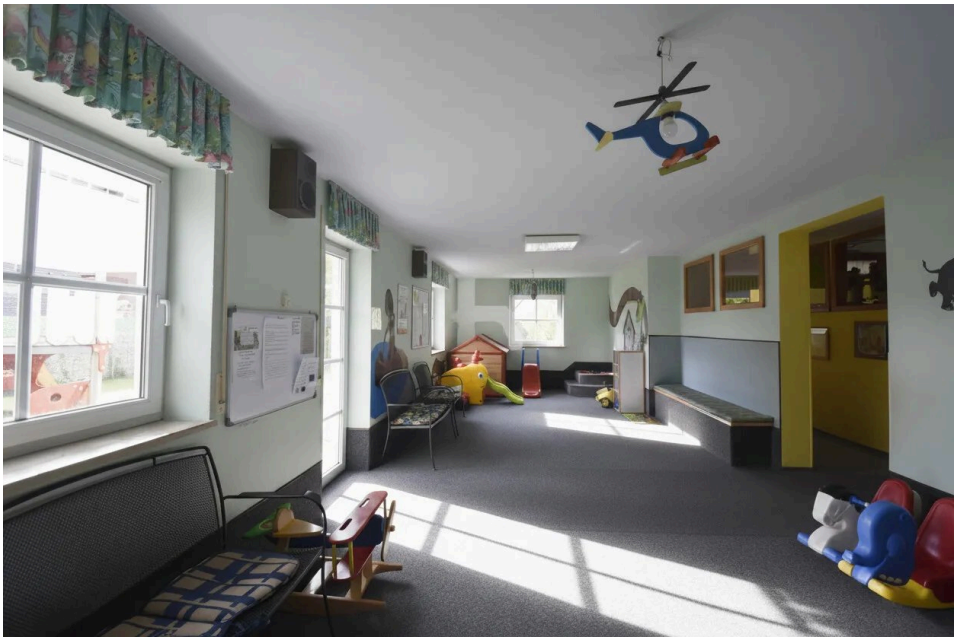




Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

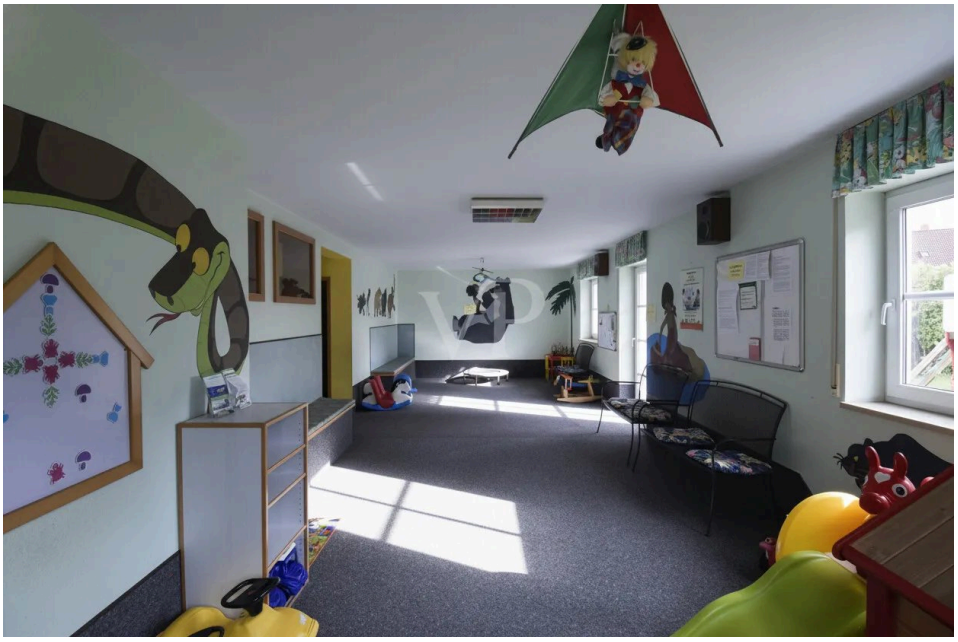
Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

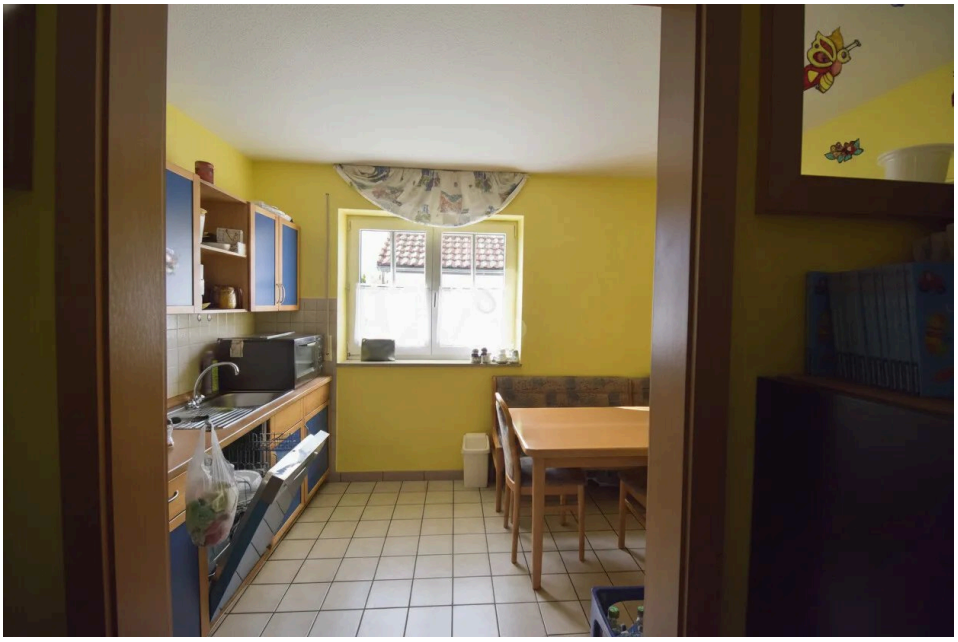
Die Immobilie

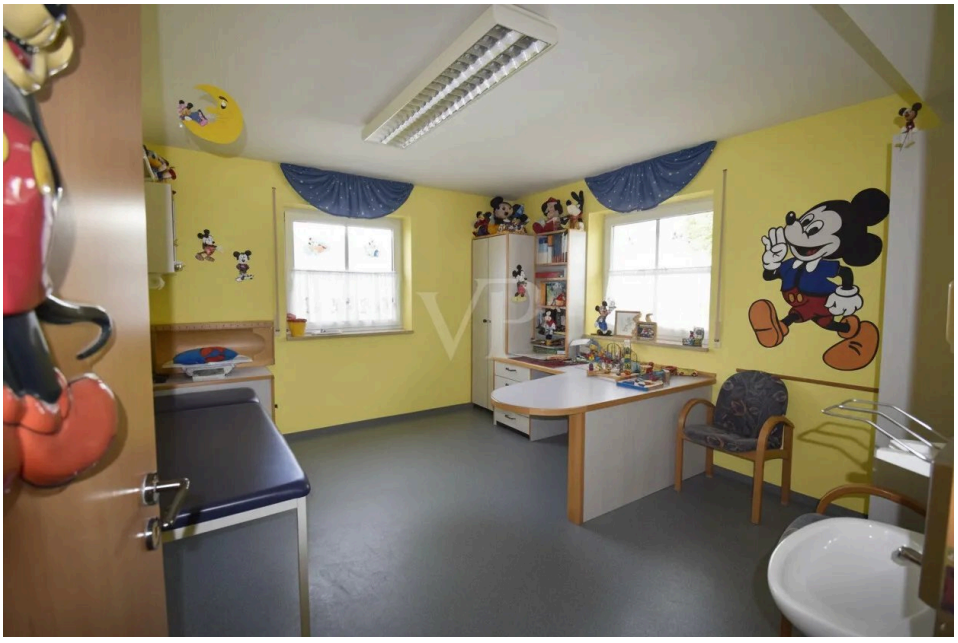




Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

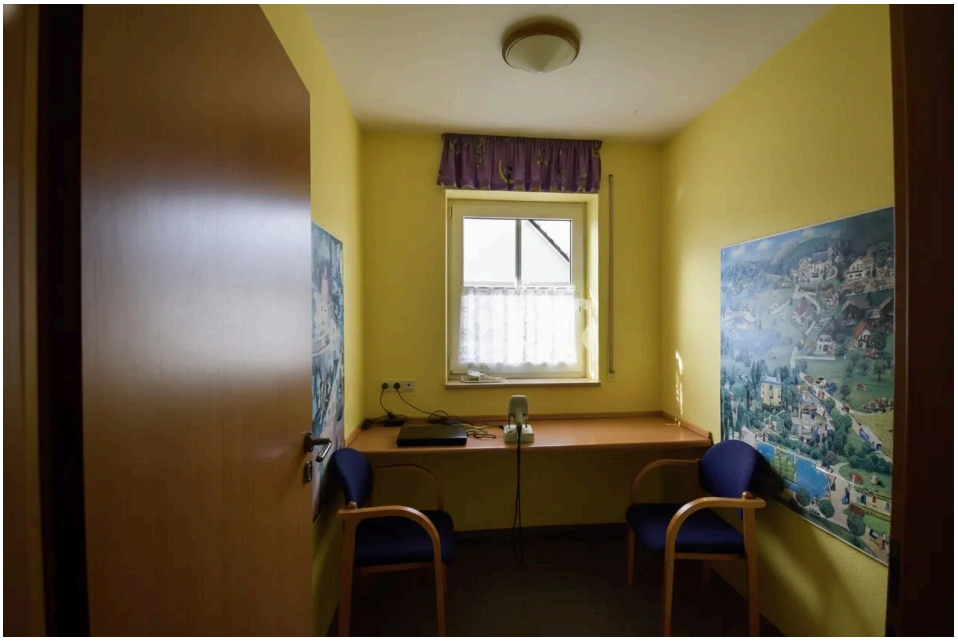
Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie

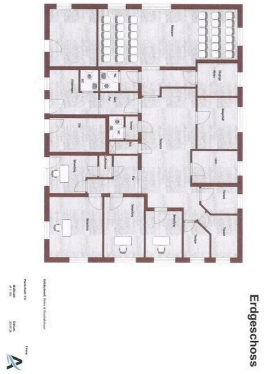




Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1996 vereint stabile Mieteinnahmen, eine durchdachte Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Wohnlage. Die Immobilie stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar.
Auf einem ca. 953 m² großen Grundstück bietet das Objekt insgesamt 5 Wohnungen mit rund 333 m² Wohnfläche sowie eine großzügige Praxis im Erdgeschoss mit ca. 150 m² + einer großzügigen Terrasse mit ca. 35 m². Die Praxis ist derzeit vermietet, verfügt über einen separaten Zugang und eignet sich dank ihrer flexiblen Raumstruktur für unterschiedlichste freiberufliche und gewerbliche Nutzungen.
Die 5 Wohneinheiten verteilen sich auf das Ober- und Dachgeschoss und überzeugen durch einen ausgewogenen Wohnungsmix. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die ein angenehmes Wohnambiente bietet. Ergänzt wird diese Etage durch zwei gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen.
Im Dachgeschoss stehen zwei attraktive 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen zur Verfügung, die mit ihrer Aufteilung über zwei Ebenen ein besonderes Wohngefühl schaffen. Insgesamt umfasst die Immobilie acht Schlafzimmer sowie fünf Badezimmer und bietet damit komfortable Wohnverhältnisse für die jeweiligen Mieter.
Das Gebäude ist vollständig vermietet und generiert kontinuierliche Mieteinnahmen. Die bestehende Vermietungssituation unterstreicht die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und macht das Objekt insbesondere für langfristig orientierte Investoren interessant.
Ein weiterer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung des Hauses, die zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet. Die Beheizung erfolgt über eine regelmäßig gewartete Gas-Zentralheizung. Die Ausstattung befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand.
Für Bewohner und Nutzer stehen insgesamt elf Außenstellplätze sowie zwei Garagen zur Verfügung. Der großzügige Gartenbereich kann gemeinschaftlich genutzt werden und rundet das attraktive Gesamtbild der Immobilie ab.
Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe, der ausgewogene Wohnungsmix sowie die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einer vielseitigen und nachhaltigen Kapitalanlage mit solider Ertragsbasis.
Gerne präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:
Highlights der Immobilie auf einen Blick:
•Ca. 953 m² Grundstücksfläche
•Ca. 333 m² Wohnfläche verteilt auf 5 Wohneinheiten
•Gewerbeeinheit/Praxis im Erdgeschoss mit ca. 150 m² Fläche
•Attraktive und ruhige Wohnlage
•Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1996
•Gas-Zentralheizung
•Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoss
•Zwei gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss
•Zwei attraktive 3,5-Zimmer-Maisonettewohnungen im Dachgeschoss
•Vollständig vermietet
•Voll unterkellert
•Gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich
•11 Außenstellplätze sowie 2 Garagen
•Solide und regelmäßige Mieteinnahmen
•Attraktiver und nachhaltiger Wohnungsmix
Dank der stabilen Vermietungssituation und des vielseitigen Nutzungskonzepts bietet diese Immobilie eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses interessanten Objekts. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26247016 - 91781 Weißenburg

Alles zum Standort

Weißenburg in Bayern ist eine charmante Kreisstadt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Fränkischen Seenlands in Mittelfranken. Mit rund 19.000 Einwohnern verbindet die Stadt historischen Charakter mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.
Das Stadtbild wird geprägt von der liebevoll erhaltenen Altstadt mit ihren historischen Stadtmauern, Türmen und Fachwerkhäusern. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote schaffen ein attraktives und lebendiges Umfeld. Familien profitieren zudem von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und einem Krankenhaus direkt vor Ort.
Auch verkehrstechnisch überzeugt Weißenburg durch seine gute Anbindung. Über die Bundesstraße B2 sind Nürnberg und Augsburg bequem erreichbar. Der Bahnhof Weißenburg bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem in Richtung Nürnberg, Treuchtlingen und Donauwörth.
Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die unmittelbare Nähe zum Fränkischen Seenland mit Altmühlsee, Brombachsee und Rothsee. Ob Wassersport, Radfahren, Wandern oder Erholung in der Natur – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Naherholung.
Weißenburg vereint auf ideale Weise historisches Flair, naturnahes Wohnen und eine moderne Infrastruktur und zählt damit zu den attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorten in Mittelfranken.

Objektnummer: 26247016 - 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: 26247016 - 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