Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Wohnung im Stadtzentrum von Weißenburg

CODE DU BIEN: 24247035

PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 124,6 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24247035
Surface habitable	ca. 124,6 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	20.01.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1881
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	255.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1998
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.06.2030
Source d'alimentation	Combustible liquide

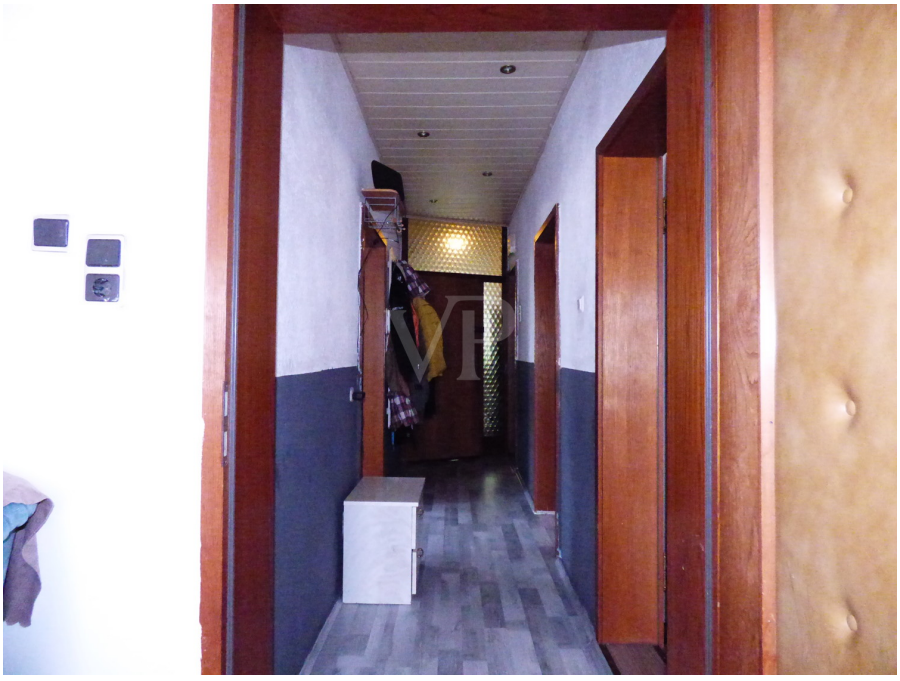
Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	193.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

La propriété

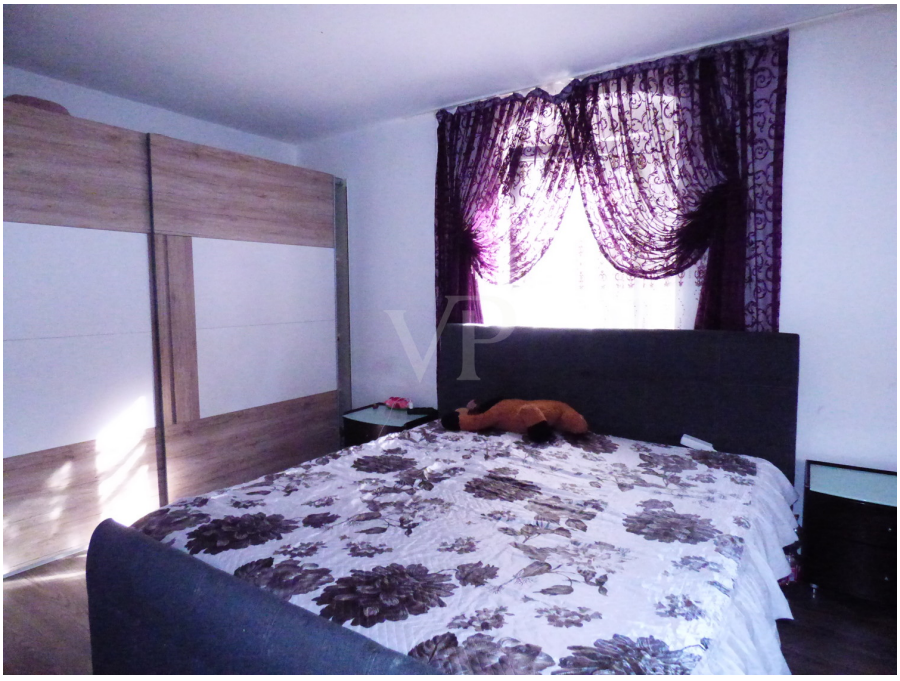
CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

La propriété

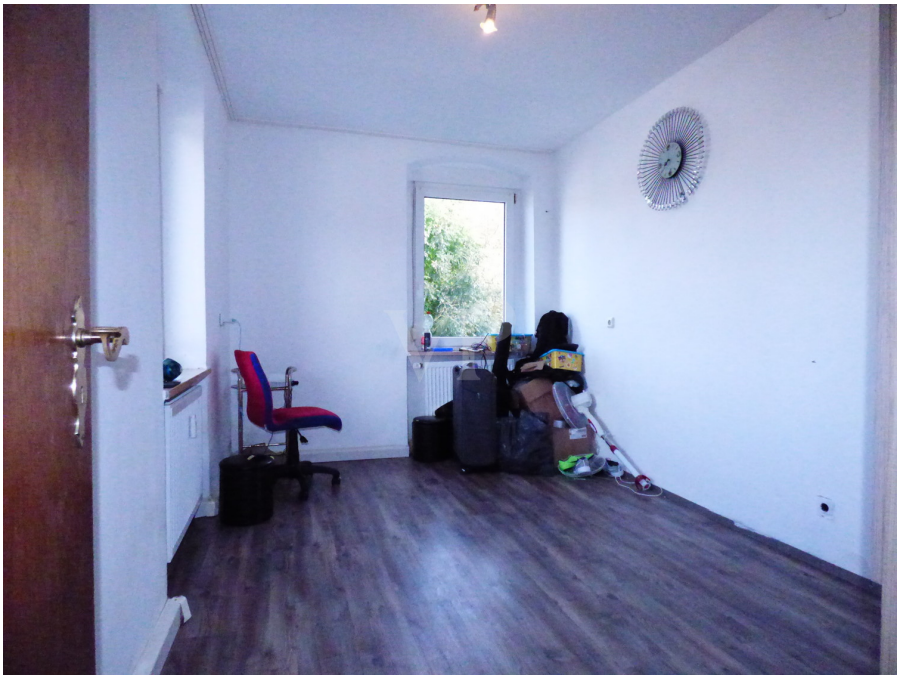


CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Une première impression

Diese ansprechende Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124,6 m² befindet sich in einem gepflegten, im Jahr 1881 erbauten Wohnhaus mit Ensembleschutz, das 1998 umfassend modernisiert wurde. Zentral gelegen, bietet die Immobilie in Weißenburg eine ruhige Wohnatmosphäre in einer verkehrsberuhigten Umgebung. Die Wohnung erstreckt sich über eine Ebene und ist Teil eines Vier-Parteien-Hauses.

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Détails des commodités

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Gäste bieten. Die große Essküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.
Der Zustand der Wohnung ist als renovierungsbedürftig zu beschreiben. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort erhöhen. So wurden 2002 Kunststoffenster eingebaut, die für gute Energieeffizienz sorgen nur im Anbau nach hinten raus befinden sich noch Holzfenster. Die Zentralheizung wurde 1998 modernisiert, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Anbau im Jahr 1989 bietet zusätzlichen Raum und Flexibilität in der Nutzung dieser wird aktuell als Wasch-und Trockenraum sowie Speis genutzt wäre jedoch auch ein wunderschöner Wintergarten.
Laminat- und Fliesenböden durchziehen die Räumlichkeiten und sind sowohl pflegeleicht als auch optisch ansprechend. Eine gelungene Raumaufteilung ermöglicht es auch, die Wohnung bei Bedarf in zwei separate Einheiten zu teilen.
Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Lage im Zentrum von Weißenburg. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und erleichtern den Zugang zu umliegenden Städten und Gemeinden.
Zur Wohnung gehört ein Stellplatz im Hinterhof, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht. Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten stehen in der Nähe zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsgarten bietet Raum für Aktivitäten im Freien und ist ein Pluspunkt für Familien.
Diese Wohnung ist optimal für Käufer, die ein gepflegtes und gut gelegenes Zuhause suchen, das sowohl ruhiges Wohnen als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild dieser attraktiven Immobilie zu machen.

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Tout sur l'emplacement

Weißenburg in Bayern (amtlich Weißenburg i.Bay., früher Weißenburg im Nordgau, Weißenburg am Sand) ist eine Große Kreisstadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und der Sitz des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen. Die Altstadt Weißenburgs zählt zu den beeindruckendsten Stadtkernen und Denkmalensembles der Region. Ausgehend von einer römischen Siedlung um das Kastell Biriciana – der Limes lag nur wenige Kilometer entfernt – und 867 erstmals urkundlich erwähnt, entstand die Stadt um einen karolingischen Königshof und erhielt im frühen 14. Jahrhundert den Status einer Freien Reichsstadt, den sie bis 1802 behaupten konnte.[2] Das historische Stadtbild wird geprägt von der weitgehend erhaltenen Stadtmauer, dem gotischen Rathaus, der Stadtkirche St. Andreas und dem Ellinger Tor. Weißenburg in Bayern ist mit knapp 18.000 Einwohnern die einwohnerreichste und mit einer Fläche von 97,55 Quadratkilometern die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Laut Planungsordnung zur Raumplanung in der Planungsregion Westmittelfranken (Region 8) ist die Stadt Weißenburg eines von insgesamt sechs Mittelzentren Westmittelfrankens.

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 193.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg en Bavière
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com