

Weihenzell

# Großzügiges Wohngefühl mit lichtdurchfluteten Räumen und Dachterrasse

Objektnummer: 26208853



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 1.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell**

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

Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208853	Mietpreis	1.900 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	500 EUR
Bezugsfrei ab	01.07.2026	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Holz
Baujahr	2018	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	20.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.06.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell

## 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: 26208853 - 91629 Weihenzell**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige und gepflegte Etagenwohnung präsentiert sich auf ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zeichnet sich durch ihre repräsentative Architektur mit einer ansprechenden Fassadengestaltung aus. Das im Jahr 2018 fertiggestellte Wohngebäude verbindet moderne Bauweise mit einem nachhaltigen Energiekonzept, welches höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer und bietet damit viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die zusätzlichen Raum für Homeoffice, Hobby oder Gäste benötigen. Zwei moderne Badezimmer gestalten den Alltag komfortabel. Die Badezimmer sind mit einer Badewanne, separater Dusche mit einem und zwei Waschbecken ausgestattet und überzeugen zusätzlich durch ihre hochwertige Ausstattung.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit über 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien eröffnet.

Die großzügigen und hellen Räumlichkeiten bieten eine gehobene Wohnqualität. Durch die zahlreichen Fenster werden die Räume mit viel Tageslicht durchflutet, was ein offenes Wohngefühl unterstützt. Im gesamten Wohn- und Schlafbereich, im Büro sowie in den Fluren sind pflegeleichte Bodenbeläge in moderner Holzoptik verlegt und sorgen für ein harmonisches und wohnliches Ambiente. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen funktionalen Fliesenboden und bietet großzügige Abstellmöglichkeiten.

Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und auf einen komfortablen Alltag abgestimmt. Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sorgen für ausgezeichnete Energieeffizienz und Schalldämmung. Elektrische Rollläden ermöglichen ein bequemes Steuern der Lichtverhältnisse und Sichtschutz. Die vollständige Netzwerkverkabelung unterstützt modernes und vernetztes Wohnen.

Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich über einen Nahwärmeanschluss, der von einer Biogasanlage mit Hackschnitzelheizung gespeist wird. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch eine PV-Anlage mit ca. 30 kWp auf dem Gebäude, wodurch die Wohnung sowohl ökonomisch als auch ökologisch überzeugt.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählt die Option, bis zu 2 PKW-Stellplätze sowie eine Garage zusätzlich anzumieten. Damit sind auch die Anforderungen an Mobilität und Parkmöglichkeiten bestens abgedeckt.

**Die Lage im Gewerbegebiet bietet eine gute Erreichbarkeit und eine verkehrsgünstige Anbindung, sodass alltägliche Erledigungen und der Weg zur Arbeit effizient gestaltet werden können.**

**Für einen ersten Eindruck laden wir Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Unser Team steht Ihnen gerne persönlich für weitere Informationen zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns telefonisch oder per E-Mail mit Ihrer Rufnummer – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung näher vorstellen zu dürfen!**

**Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell**

## **Ausstattung und Details**

**Einige Ausstattungsdetails in der Zusammenfassung:**

- **Repräsentative Architektur mit ansprechender Fassadengestaltung**
- **Großzügige und helle Räumlichkeiten**
- **Große Dachterrasse mit über 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Elektrische Rollläden**
- **Vollständige Netzwerkverkabelung**
- **Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und CV-Belag**
- **Pflegeleichte Bodenbeläge in moderner Holzoptik**
- **Modernes Badezimmer mit, Badewanne, separater Dusche**
- **Energieeffiziente Wärmeversorgung über Nahwärmeanschluss**
- **Biogasanlage mit Hackschnitzelheizung**
- **PV-Anlage mit ca. 30 kWp auf dem Gebäude**
- **Nachhaltiges und wirtschaftliches Energiekonzept**
- **Optional können 2 PKW-Stellplätze sowie 1 Garage zusätzlich angemietet werden**
- **Gute Erreichbarkeit und verkehrsgünstige Lage im Gewerbegebiet**

**Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.**

**Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell**

## **Alles zum Standort**

Weihenzell besticht als idyllische, familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Ansbach durch ihre ruhige, sichere Atmosphäre und eine stabile Gemeinschaft von rund 2.000 bis 3.500 Einwohnern. Die ländliche Wohnstruktur mit überwiegend eigengenutzten Einfamilienhäusern schafft ein behagliches Umfeld, das besonders Familien mit dem Wunsch nach großzügigem Wohnraum und bezahlbaren Preisen anspricht. Die Nähe zu Ansbach gewährleistet eine gute Anbindung an weiterführende Bildungsangebote und spezialisierte Gesundheitsversorgung, während die überschaubare Größe der Gemeinde ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität fördert.

In Weihenzell finden Familien einen Ort, der Geborgenheit und Sicherheit vereint. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht das Gefühl von Schutz und Ruhe, das Eltern und Kindern gleichermaßen zugutekommt. Zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu aktiver Freizeitgestaltung im Freien ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr verbindet die Gemeinde zuverlässig mit dem Umland, was den Alltag erleichtert und flexible Mobilität ermöglicht.

Das Bildungsangebot vor Ort ist hervorragend auf die Bedürfnisse junger Familien abgestimmt: Kindergärten und Grundschulen sind in der Nähe und gut zu erreichen. Für weiterführende Schulen und spezialisierte Bildungsinstitutionen bietet die nahe Stadt Ansbach vielfältige Möglichkeiten, die gut angebunden sind. Auch die medizinische Versorgung ist durch die Kliniken und Fachärzte in Ansbach gesichert, die innerhalb einer halben Stunde erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für eine unkomplizierte Versorgung im Alltag.

Für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur legen, bietet Weihenzell ein ideales Zuhause. Die Kombination aus sicherer Nachbarschaft, vielfältigen Freizeitangeboten und einer familienorientierten Infrastruktur macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Wahl für ein behagliches und erfülltes Familienleben.

**Objektnummer: 26208853 - 91629 Weihenzell**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26208853 - 91629 Weihenzell**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**