

Weidenbach

Handwerker aufgepasst! Reihenmittelhaus mit Garten und Garage

Property ID: 26208866



PURCHASE PRICE: 180.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 2.5 • LAND AREA: 244 m²

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

At a glance

Property ID	26208866
Living Space	ca. 90 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	2.5
Bedrooms	1.5
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	180.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

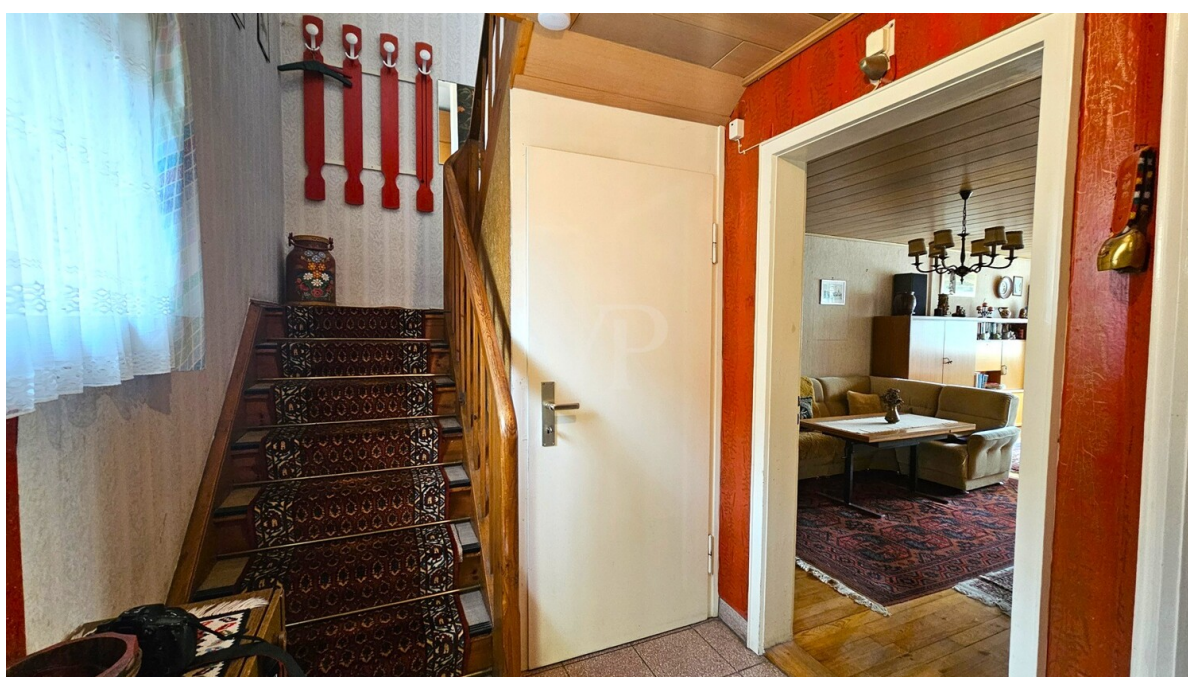
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	191.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



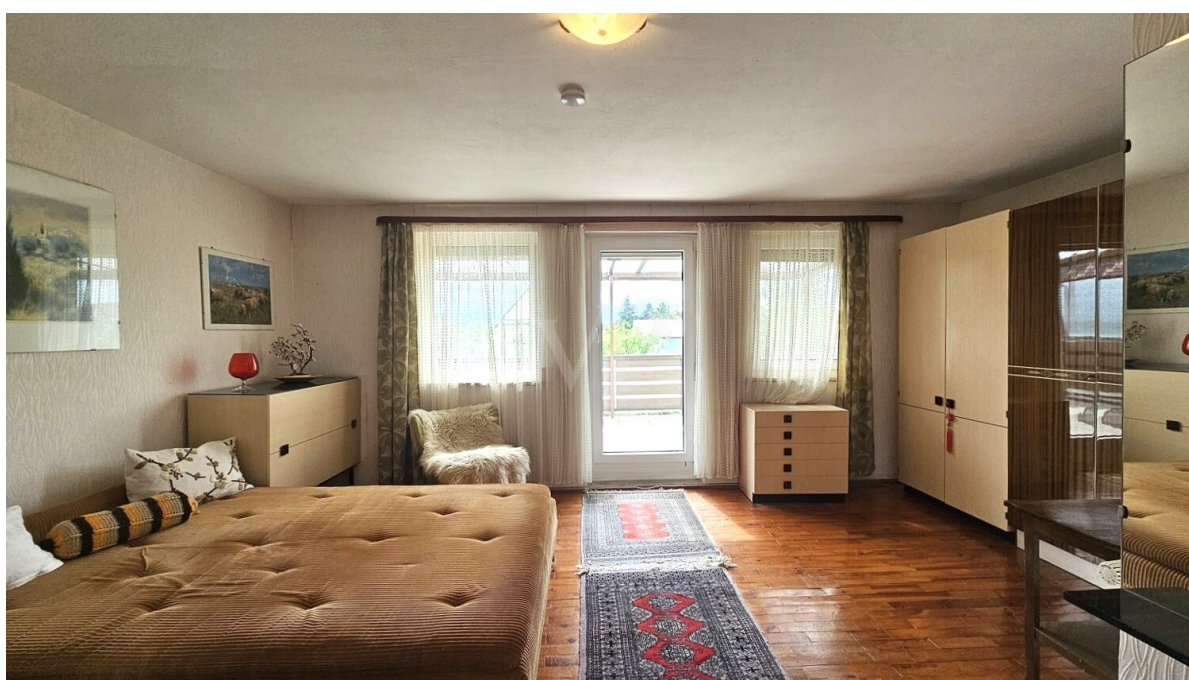
Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

The property



Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

A first impression

Sie suchen ein kleines Eigenheim mit Garten und sind handwerklich talentiert? Dann könnte Sie dieses Angebot ansprechen: Es erwartet Sie ein voll unterkellertes Reihennittelhaus in Massivbauweise mit Garten und Garage auf einem ca. 244 m² großen Grundstück.

Das Haus ist ideal für junge Paare oder eine kleine Familie, die sich den Traum vom eigenen Häuschen mit Garten erfüllen möchten. Die Wohnfläche von ca. 90 m² verteilt sich auf insgesamt zwei Ebenen über drei Zimmer: Eine Küche mit Gartenzugang, ein Wohn- und Esszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und WC, ein Schlafzimmer mit Balkon sowie ein kleines Arbeits- oder Kinderzimmer.

Das Anwesen wurde stetig von den Eigentümern bewohnt, dennoch sind kurzfristig umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um einem zeitgemäßen Wohnstandard gerecht zu werden. Idealerweise sind die neuen Hausbesitzer handwerklich versiert, so dass diverse Arbeiten in Eigenleistung erfolgen könnten.

Der Eingangsbereich führt Sie in den Windfang, die Diele und das Treppenhaus. Hier befindet sich gleich das Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken. Von der Diele gelangen Sie zum Wohn- und Esszimmer. Dies ist der gemütliche Familienmittelpunkt der Immobilie. Rechterhand liegt die große Küche mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Terrasse und der angrenzende Garten werden an schönen Tagen zur Erweiterung des Wohnbereiches.

Das Obergeschoss bietet Ihnen ein kleines Kinderzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer mit guter Stellfläche für Ihr Mobiliar und Zugang zum überdachten großen Balkon. Von hier aus genießen Sie die Aussicht ins nahegelegene Grün und in den eigenen Garten. Im nicht ausgebauten Dachgeschoss, welches mit einer Ziehleiter erreichbar ist, steht Ihnen noch Lagerfläche zur Verfügung.

Im Kellergeschoss befinden sich neben genügend Lagerflächen die Gas-Heizungsanlage, die Waschküche und eine weitere Dusche. Auch vom Keller gelangt man über eine Treppe direkt in den Garten.

Insbesondere ist der Garten hervorzuheben, der für das Reihnhaus eine gute Größe aufweist. Es ist genügend Platz für Hobbygärtner, die ihren grünen Daumen ausleben möchten. Ein kleines Gewächshaus ist bereits vorhanden. Ihren PKW parken Sie im Garagenhof in der eigenen Garage. Das Grundstück ist ringsum eingefriedet. Hundehalter können Ihr Haustier im Garten freilaufen lassen.

In dieser familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage werden Sie sich rundum wohlfühlen. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und Telefonnummer. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

Details of amenities

Ausstattung/Details im Überblick:

- ca. 244 m² Grundstück
- ca. 90 m² Wohnfläche
- Massivbauweise
- Massive Treppe zum KG, Echtholztreppe zum OG
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Bereits erneuerte 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Helle Räume, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Schlafzimmer, 1 kl. Kinderzimmer
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Dielen, Fliesen, PVC
- Gaszentralheizung
- Überdachter Balkon im OG mit Blick in den ebenerdigen Garten
- Ruhige Lage in Anwohnerstraße
- 1 Fertiggarage im Garagenhof

Folgende umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich: Badsanierung, Elektrik, Bodenbeläge, Heizkörper, Heizung, Dachdämmung, Fassade, Pflaster. Die solide Immobilie bietet dennoch viel Potential und ist ideal für Handwerker, die ohne Zeitdruck die Renovierung selbst planen können. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten des Hauses vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

All about the location

Die Marktgemeinde Weidenbach hat ca. 3.175 Einwohner und liegt verkehrsgünstig an der B13 zwischen Ansbach und Gunzenhausen in einer traumhaften Landschaft, nahe dem Fränkischen Seenland. Direkt am Ort haben Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Gemeinde verfügt über einen Hausarzt, eine Apotheke, einen Kindergarten, eine Grundschule, zwei Metzgereien, einen Bäcker, Gastwirtschaften sowie einen Discounter/Lebensmittelladen.

Per Radweg ist die direkte Verbindung zwischen Ansbach und dem Altmühlsee gegeben. Auch den naheliegenden Bahnhof Triesdorf erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Rad. Der geteerte Radweg verläuft von Ansbach aus bis Leidendorf entlang der B 13. Die 23 km lange Strecke ist größtenteils eben und führt durch Weidenbach mit interessanten Sehenswürdigkeiten aus der Markgrafenzeit. In Ornbau trifft der Weg auf den Altmühlweg, der am See entlang nach Süden führt.

Der Einklang von Mensch und Natur, von Bauwerk und Landschaft bildet in Weidenbach – Triesdorf ein harmonisches Zusammenspiel. Moderne Hochschulneubauten und der neue Barockgarten im Umfeld des „Roten Schlosses“ sind der lebendige Beweis dafür, dass Weidenbach – Triesdorf sich nicht nur von der Sommerresidenz der Markgrafen zum grünen Bildungszentrum entwickelt hat. An den sieben Schulen und zwei Fakultäten der Hochschule Weihenstephan Triesdorf fühlen sich heute mehr als 2800 Schüler und Studenten aus dem In- und Ausland wohl.

Auch die Freunde des Barock und Rokoko kommen in Weidenbach – Triesdorf auf ihre Kosten. Das Weiße Schloss aus dem Jahre 1683, die markgräfliche Hofkirche, 1736 von Leopoldo Retty erbaut und die schmucke Villa Sandrina aus dem Jahre 1785 sind nur einige Beispiele der sehenswerten Baudenkmählern, in deren Nachbarschaft sich die Hochschule etabliert hat.

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26208866 - 91746 Weidenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com