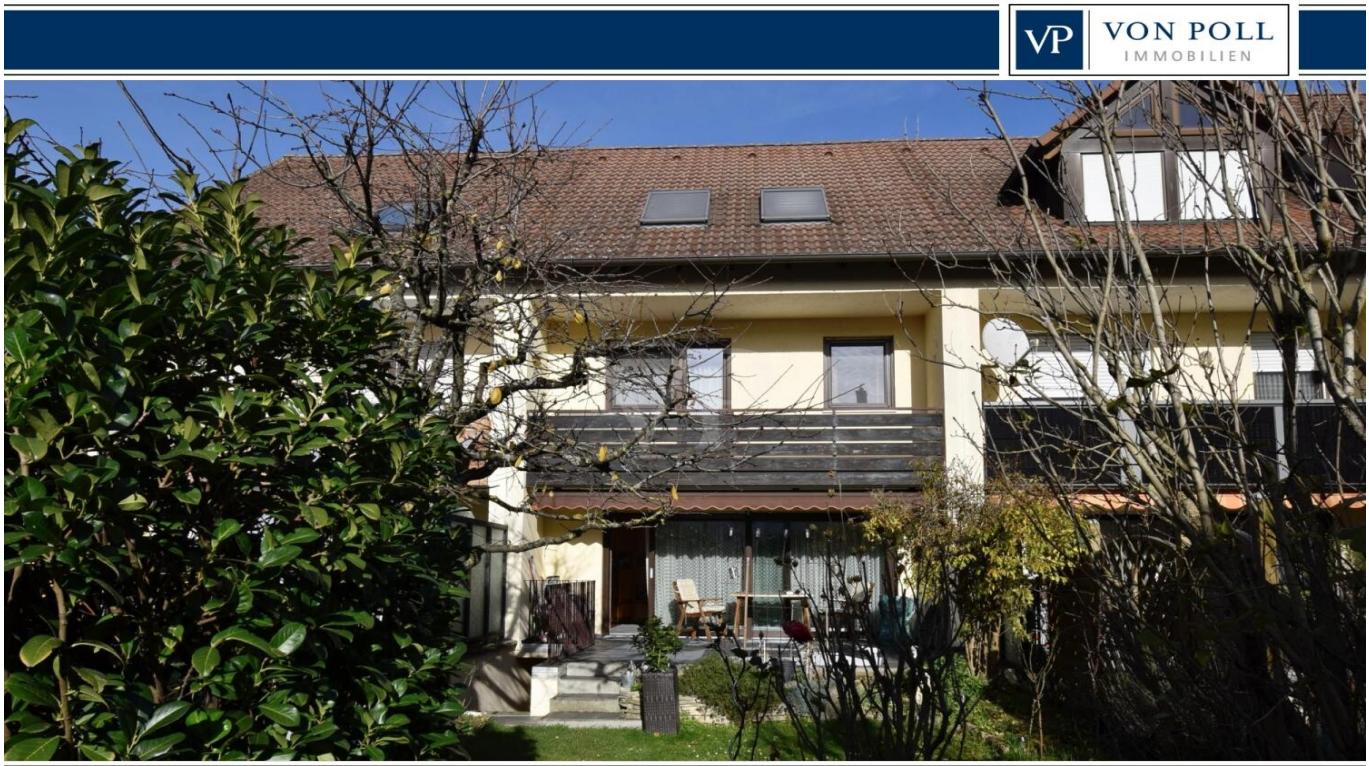


Weißenburg

## Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenmittelhaus mit moderner Aufteilung

*Property ID: 25247010*



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

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 202 m<sup>2</sup>

Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

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

**Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## At a glance

Property ID	25247010	Purchase Price	398.000 EUR
Living Space	ca. 139,32 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Year of construction	1983	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

**Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	161.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

## The property



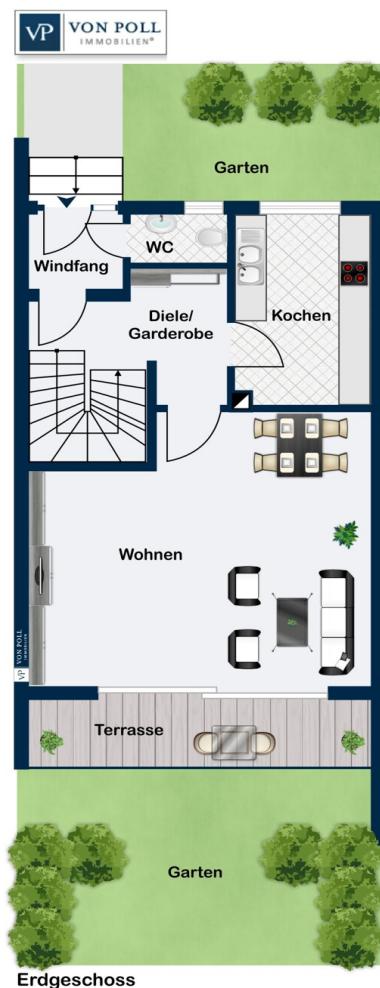
Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

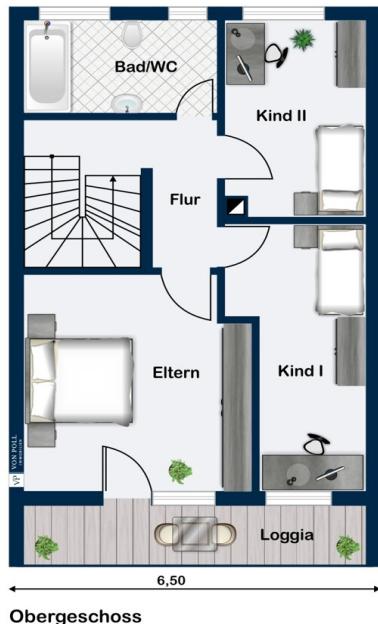
## The property

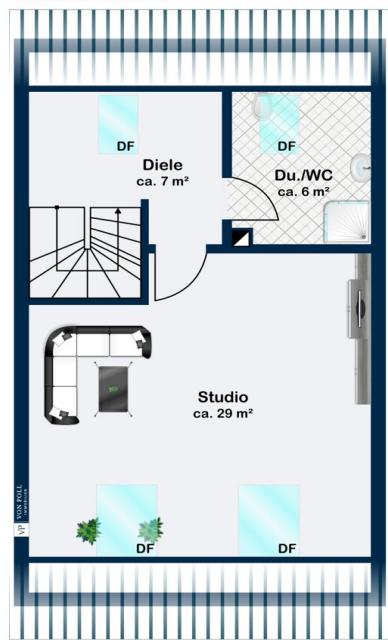


Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg

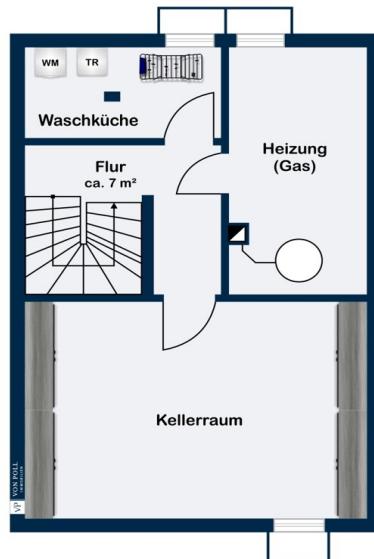
## Floor plans



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Dachgeschoß



Kellergeschoß

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25247010 - 91781 Weissenburg**

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde 1983 in massiver Bauweise errichtet und bietet ein durchdachtes Zuhause mit klarer Raumstruktur, praktischen Ausstattungsdetails und einer familienfreundlichen Lage.

### Eingangsbereich

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gepflegter Eingangsbereich. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC – ideal für Besucher.

### Erdgeschoss – Der Mittelpunkt des Familienlebens

Das Herzstück des Hauses bildet das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der großzügige Bereich überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie einen gepflegten Laminatboden.

Von hier aus gelangen Sie auf die mit einer Markise ausgestattete Terrasse – ideal für ein Frühstück im Freien oder entspannte Stunden am Nachmittag.

Besonders praktisch ist die großzügige, funktionale Küche. Sie bietet viel Stauraum sowie optimale Arbeitsflächen für den Alltag. Vom Essplatz aus genießen Sie zudem einen schönen Blick in den gepflegten Garten.

Ein weiteres WC ergänzt die durchdachte Ausstattung dieses Geschosses.

### Obergeschoß – Rückzugsort mit viel Potenzial

Im Obergeschoß erwarten Sie ein großes Kinderzimmer sowie ein helles Arbeitszimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Elternschlafzimmer fungiert als angenehme Rückzugsmöglichkeit mit viel Ruhe und Wohnkomfort. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel wie Kommoden oder Nachtische.

Das funktional gestaltete Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume sinnvoll miteinander.

### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügig geschnittenes Gästezimmer, das sich ideal auch als Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein weiteres Badezimmer bietet Gästen viel Privatsphäre.

### Untergeschoß

Eine separate Waschküche, ein Kellerraum und der Heizraum bieten wertvollen Stauraum. Der großzügige Kellerraum eignet sich zudem hervorragend als Hobbyraum.

### Außerbereich

Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet reichlich Platz für Erholung, Gartenarbeit oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Eine Garage bietet Schutz für Ihr Fahrzeug.

Verfügbar ab 2026.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck und entdecken Sie die



VON POLL  
REAL ESTATE

vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus auf großem Grundstück Ihnen bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 139m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 202m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Südterrasse
- Schiebetür zur Terrasse 2021
- Terrasse 2022
- Vollständig unterkellert
- Kunststofffenster aus 2015
- Dach isoliert
- Haustür 2018
- Heizung 2005
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Hervorragendes Gestaltungspotenzial

Verfügbar ab Juli 2026

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

**Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## All about the location

Weißenburg in Bayern ist eine mittelgroße Kreisstadt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und liegt im Herzen des Fränkischen Seenlands in Mittelfranken. Mit rund 19.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die historische Altstadt mit ihren gut erhaltenen Stadtmauern, Türmen und Fachwerkhäusern prägt das Stadtbild und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturelle Angebote. Schulen, Kindergärten, Ärzte und ein Krankenhaus sind in Weißenburg vorhanden, sodass eine umfassende Versorgung vor Ort gewährleistet ist.

Verkehrstechnisch ist Weißenburg gut angebunden:

Über die B2 besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg (ca. 50 km) und Augsburg.

Der Bahnhof Weißenburg bietet regelmäßige Zugverbindungen Richtung Nürnberg, Treuchtlingen und Donauwörth.

Das Fränkische Seenland mit dem Altmühlsee, Brombachsee und Rothsee ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Segeln, Wandern oder Radfahren.

Weißenburg vereint damit historisches Flair, naturnahe Erholung und moderne Infrastruktur – ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in Mittelfranken.

**Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen  
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7  
E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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