

Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Número de propiedad: 26247011



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m²**

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

De un vistazo

Número de propiedad	26247011	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 120 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1878		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Demanda de energía final	154.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.07.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Alternativa	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La propiedad



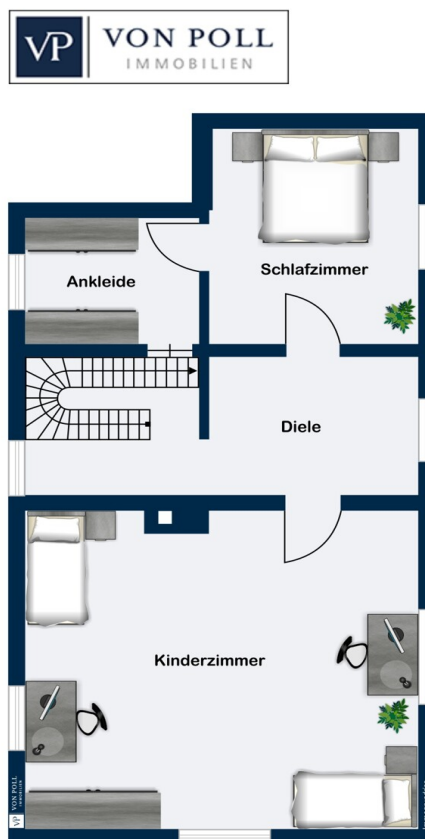
Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

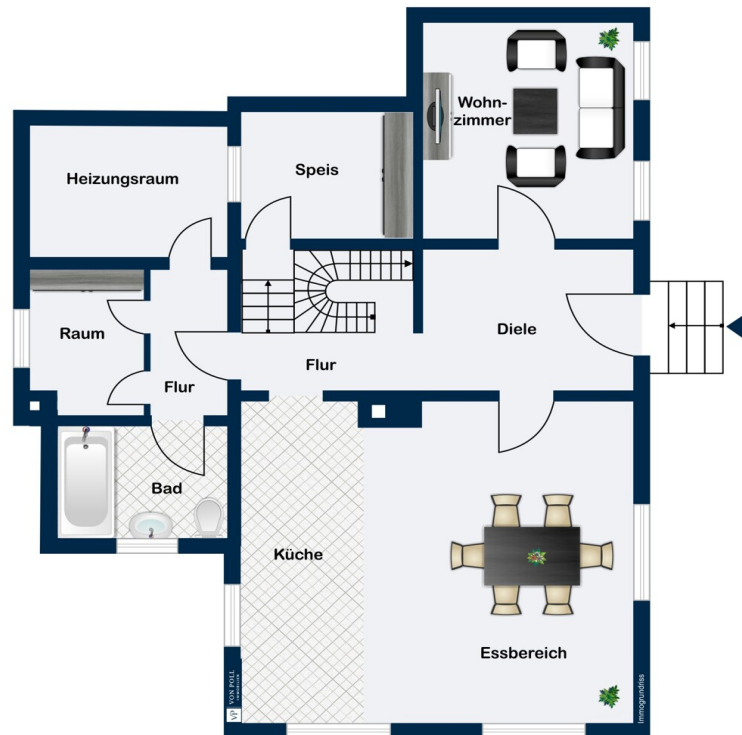
La propiedad



Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Una primera impresión

Sanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage mit Ausbaupotenzial

In einer angenehmen und ruhigen Wohngegend erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte, die 2022 umfassend saniert wurde. Sie vereint modernen Wohnkomfort mit einem Hauch ländlicher Idylle – ideal für Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause mit zusätzlichem Potenzial suchen.

Das Haus steht auf einem ca. 470 m² großen Grundstück, das ausreichend Platz für einen Garten und Erholung bietet. Auf rund 120 m² Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung: Es erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, eine offene Küche mit angrenzendem Essbereich, eine praktische Speisekammer sowie ein modernes Tageslichtbad. Das Haus ist teilunterkellert.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse, die 2022 neu angelegt wurde – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Beheizung erfolgt über ein effizientes Nahwärme-System, das nicht nur zukunftssicher, sondern auch umweltfreundlich ist. Doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2009 sorgen für eine gute Energiebilanz und ein angenehmes Wohnklima.

Besonders erwähnenswert: Die angrenzende Scheune, die bereits mit dem Wohnhaus verbunden ist. Sie bietet vielfältige Ausbaumöglichkeiten – sei es als zusätzlicher Wohnraum, Atelier, Büro oder großzügiger Hobbybereich.

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Detalles de los servicios

- * Umfassende Sanierung in 2021/2022
- * Offene Küche mit Essbereich
- * Speisekammer
- * Wohnzimmer
- * Tagelichtbad
- * sep. Dusche
- * Schlafzimmer
- * begehbare Kleiderschrank
- * Kinderzimmer
- * Neue Terrasse von 2022
- * Teilunterkellert
- * Effiziente Nahwärmeheizung
- * Kunststofffenster (2009), doppelt verglast
- * Scheune mit Ausbaupotenzial

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Todo sobre la ubicación

Westheim ist eine Gemeinde im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen in Bayern. Sie liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von der Stadt Weißenburg und ist von einer malerischen Landschaft umgeben, die typisch für die fränkische Region ist.

Die Lage von Westheim bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Feldern, die zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren bietet.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist durch die nahegelegenen Bundesstraßen gut, sodass Sie schnell nach Weißenburg, Gunzenhausen oder auch in die Metropolregion Nürnberg gelangen können. Westheim selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die das Leben in der Gemeinde angenehm gestalten.

Die freundliche Gemeinschaft und die hohe Lebensqualität machen Westheim zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Otros datos

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 vorbehaltenlich 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.

Número de propiedad: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com