

Westheim - Westheim (Mittelfranken)

# Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26247011



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

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 473 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

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

**CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26247011</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>279.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1878</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>		

CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Chauffage de quartier
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035
Source d'alimentation	Alternatif

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## La propriété



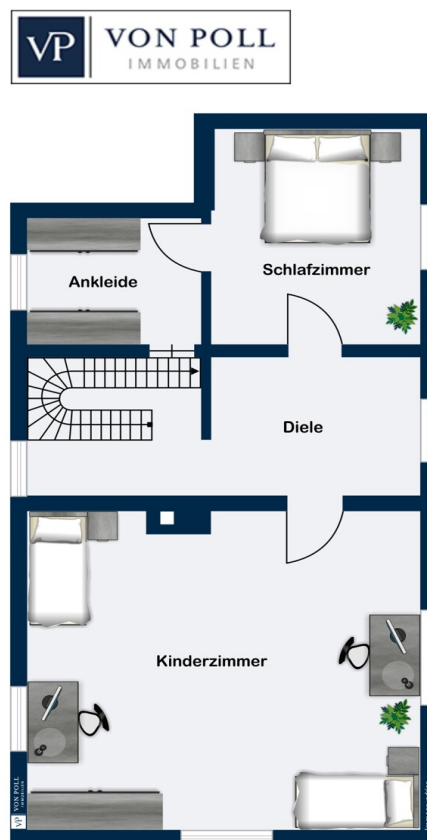
CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

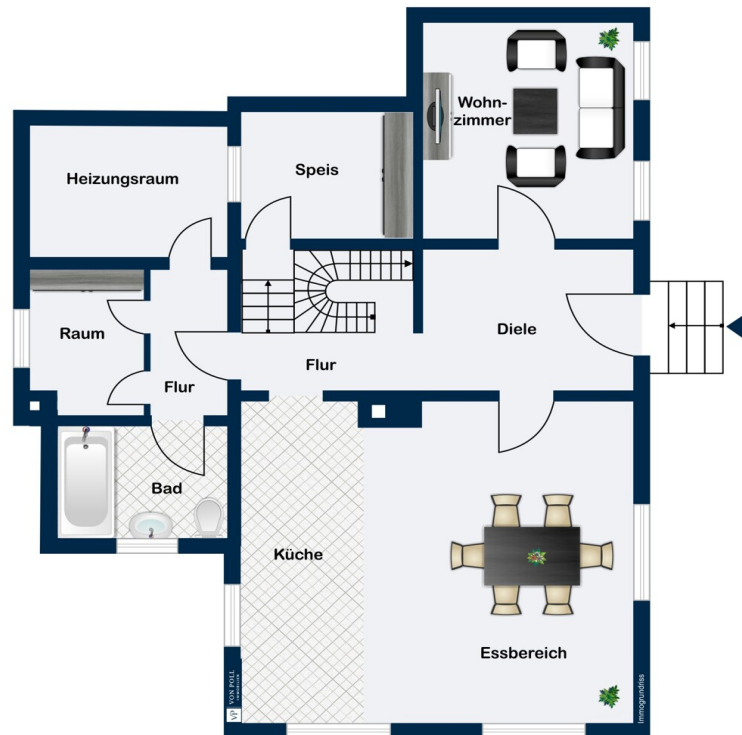
## La propriété



CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Une première impression

**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?m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für einen Garten und Erholung bietet. Auf rund 120?m<sup>2</sup> 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.**

**CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Plus d'informations

**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: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Contact

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

**Florian Wittmann**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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