

Weißenburg

# Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenmittelhaus mit moderner Aufteilung

CODE DU BIEN: 25247010



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

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139,32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 202 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg**

- 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: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25247010
Surface habitable	ca. 139,32 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	398.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	161.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005



CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

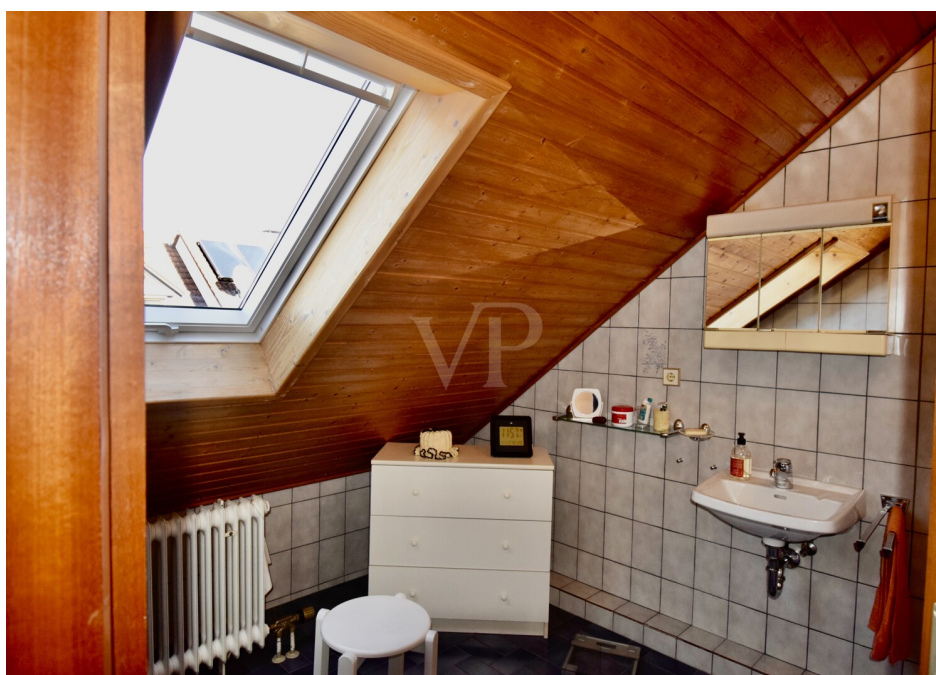
## La propriété





CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

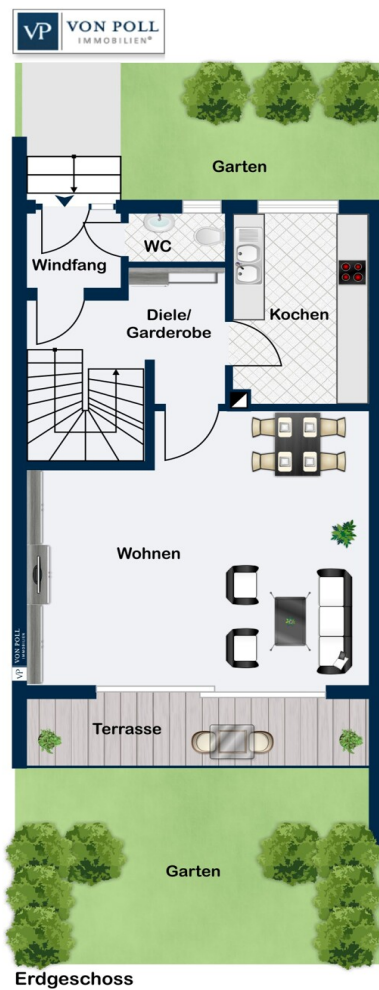
## La propriété

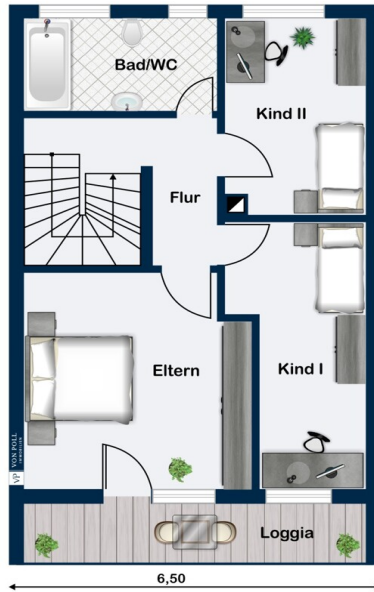




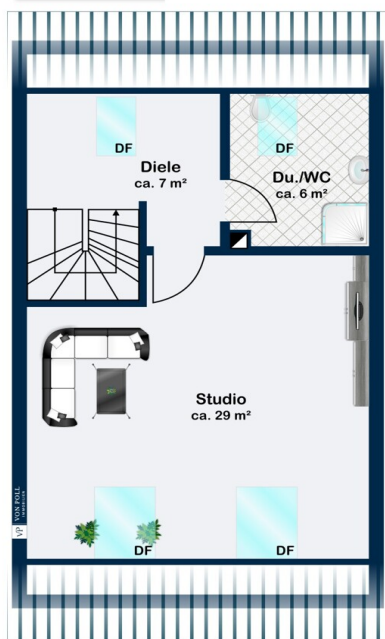
CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Plans d'étage



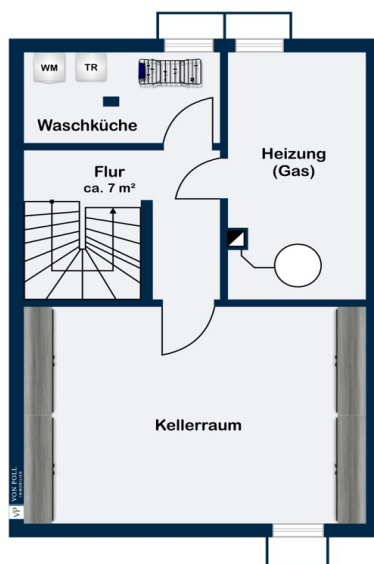


Obergeschoss



Dachgeschoss



**Kellergeschoss**

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: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Une première 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 Nachttische.

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.

### Außenbereich

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

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



**CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODE DU BIEN: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## 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)