

Weißenburg

# Großzügiges Wohn- und Gewerbeanwesen

CODE DU BIEN: 26247016



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

**PRIX D'ACHAT: 1.940.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 483 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 953 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

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

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26247016
Surface habitable	ca. 483 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	5
Année de construction	1996
Place de stationnement	11 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.940.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>149.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.06.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1996</b>

CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



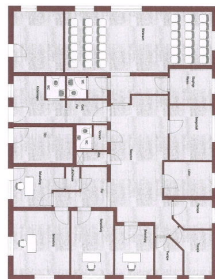
CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

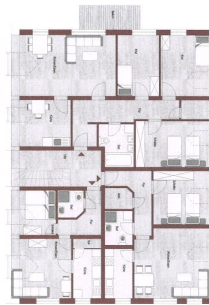
## La propriété



Endgeschoss

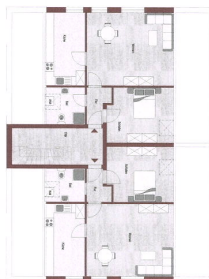
CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg

## La propriété



VERMESSUNG  
1:100  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030  
2031  
2032  
2033  
2034  
2035  
2036  
2037  
2038  
2039  
2040  
2041  
2042  
2043  
2044  
2045  
2046  
2047  
2048  
2049  
2050  
2051  
2052  
2053  
2054  
2055  
2056  
2057  
2058  
2059  
2060  
2061  
2062  
2063  
2064  
2065  
2066  
2067  
2068  
2069  
2070  
2071  
2072  
2073  
2074  
2075  
2076  
2077  
2078  
2079  
2080  
2081  
2082  
2083  
2084  
2085  
2086  
2087  
2088  
2089  
2090  
2091  
2092  
2093  
2094  
2095  
2096  
2097  
2098  
2099  
2100

Obergeschoss



VERMESSUNG  
1:100  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025  
2026  
2027  
2028  
2029  
2030  
2031  
2032  
2033  
2034  
2035  
2036  
2037  
2038  
2039  
2040  
2041  
2042  
2043  
2044  
2045  
2046  
2047  
2048  
2049  
2050  
2051  
2052  
2053  
2054  
2055  
2056  
2057  
2058  
2059  
2060  
2061  
2062  
2063  
2064  
2065  
2066  
2067  
2068  
2069  
2070  
2071  
2072  
2073  
2074  
2075  
2076  
2077  
2078  
2079  
2080  
2081  
2082  
2083  
2084  
2085  
2086  
2087  
2088  
2089  
2090  
2091  
2092  
2093  
2094  
2095  
2096  
2097  
2098  
2099  
2100

Dachgeschoss

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

## Une première impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1996 vereint stabile Mieteinnahmen, eine durchdachte Aufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Wohnlage. Die Immobilie stellt insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar.

Auf einem ca. 953 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt insgesamt 5 Wohnungen mit rund 333 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine großzügige Praxis im Erdgeschoss mit ca. 150 m<sup>2</sup> + einer großzügigen Terrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup>. Die Praxis ist derzeit vermietet, verfügt über einen separaten Zugang und eignet sich dank ihrer flexiblen Raumstruktur für unterschiedlichste freiberufliche und gewerbliche Nutzungen.

Die 5 Wohneinheiten verteilen sich auf das Ober- und Dachgeschoss und überzeugen durch einen ausgewogenen Wohnungsmix. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die ein angenehmes Wohnambiente bietet. Ergänzt wird diese Etage durch zwei gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen.

Im Dachgeschoss stehen zwei attraktive 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen zur Verfügung, die mit ihrer Aufteilung über zwei Ebenen ein besonderes Wohngefühl schaffen. Insgesamt umfasst die Immobilie acht Schlafzimmer sowie fünf Badezimmer und bietet damit komfortable Wohnverhältnisse für die jeweiligen Mieter.

Das Gebäude ist vollständig vermietet und generiert kontinuierliche Mieteinnahmen. Die bestehende Vermietungssituation unterstreicht die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und macht das Objekt insbesondere für langfristig orientierte Investoren interessant.

Ein weiterer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung des Hauses, die zusätzliche Nutz- und Abstellflächen bietet. Die Beheizung erfolgt über eine regelmäßig gewartete Gas-Zentralheizung. Die Ausstattung befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Für Bewohner und Nutzer stehen insgesamt elf Außenstellplätze sowie zwei Garagen zur Verfügung. Der großzügige Gartenbereich kann gemeinschaftlich genutzt werden und rundet das attraktive Gesamtbild der Immobilie ab.

Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe, der ausgewogene Wohnungsmix sowie die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einer vielseitigen und nachhaltigen Kapitalanlage mit solider Ertragsbasis.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

## **Détails des commodités**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:**

**Highlights der Immobilie auf einen Blick:**

- **Ca. 953 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **Ca. 333 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5 Wohneinheiten**
- **Gewerbeeinheit/Praxis im Erdgeschoss mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Attraktive und ruhige Wohnlage**
- **Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1996**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Obergeschoss**
- **Zwei gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss**
- **Zwei attraktive 3,5-Zimmer-Maisonettewohnungen im Dachgeschoss**
- **Vollständig vermietet**
- **Voll unterkellert**
- **Gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich**
- **11 Außenstellplätze sowie 2 Garagen**
- **Solide und regelmäßige Mieteinnahmen**
- **Attraktiver und nachhaltiger Wohnungsmix**

**Dank der stabilen Vermietungssituation und des vielseitigen Nutzungskonzepts bietet diese Immobilie eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial.**

**Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses interessanten Objekts. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Weißenburg in Bayern ist eine charmante Kreisstadt im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Fränkischen Seenlands in Mittelfranken. Mit rund 19.000 Einwohnern verbindet die Stadt historischen Charakter mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.**

**Das Stadtbild wird geprägt von der liebevoll erhaltenen Altstadt mit ihren historischen Stadtmauern, Türmen und Fachwerkhäusern. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote schaffen ein attraktives und lebendiges Umfeld. Familien profitieren zudem von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und einem Krankenhaus direkt vor Ort.**

**Auch verkehrstechnisch überzeugt Weißenburg durch seine gute Anbindung. Über die Bundesstraße B2 sind Nürnberg und Augsburg bequem erreichbar. Der Bahnhof Weißenburg bietet regelmäßige Zugverbindungen unter anderem in Richtung Nürnberg, Treuchtlingen und Donauwörth.**

**Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die unmittelbare Nähe zum Fränkischen Seenland mit Altmühlsee, Brombachsee und Rothsee. Ob Wassersport, Radfahren, Wandern oder Erholung in der Natur – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Naherholung.**

**Weißenburg vereint auf ideale Weise historisches Flair, naturnahes Wohnen und eine moderne Infrastruktur und zählt damit zu den attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorten in Mittelfranken.**

**CODE DU BIEN: 26247016 - 91781 Weißenburg**

## **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: 26247016 - 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)**