

Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 26247011



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 299.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 120 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 473 m²

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26247011	Τιμή αγοράς	299.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 120 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	4	Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1878		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Τηλεθέρμανση	Τελική ζήτηση ενέργειας	154.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Εναλλακτική	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2023

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Το ακίνητο



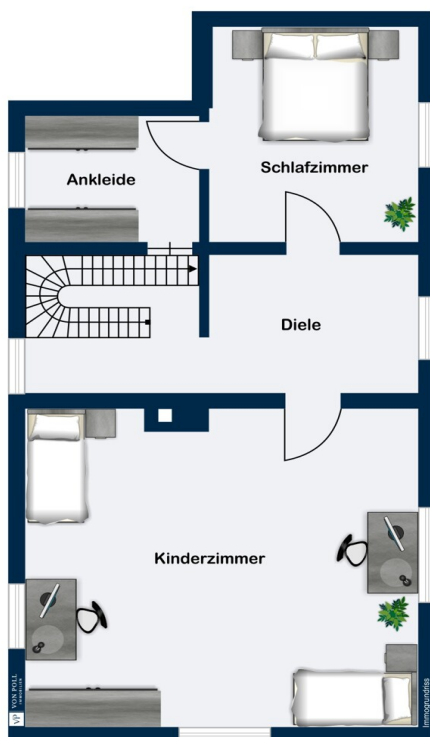
Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

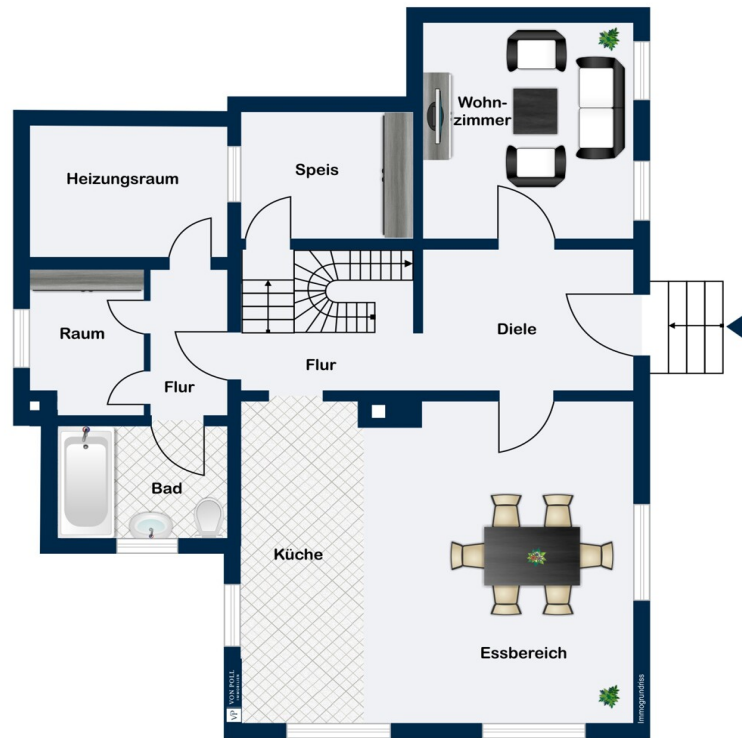
Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com