

Weißenburg

Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenmittelhaus mit moderner Aufteilung

???????? ?????: 25247010



www.von-poll.com

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 139,32 m² • ??????: 5 • ?????? ?: 202 m²

?????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ??? ?????

???????? ?????:	25247010
???????????	ca. 139,32 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	5
????????? ???	3
?????????	
?????????	2
???? ????????????	1983
????? ????????????	1 x ??????

???? ??????	398.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2022
????????? ????????????	???????
???????????????????	ca. 40 m ²
???????	
???????	???????, WC ???????????, ????????

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ????????	BEDARF
???? ??????????	??????	
???????????	21.11.2035	161.80 kWh/m ² a
????????????? ????????		
???		F
???? ????????????	??????	
		2005
		????? ?? ??
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



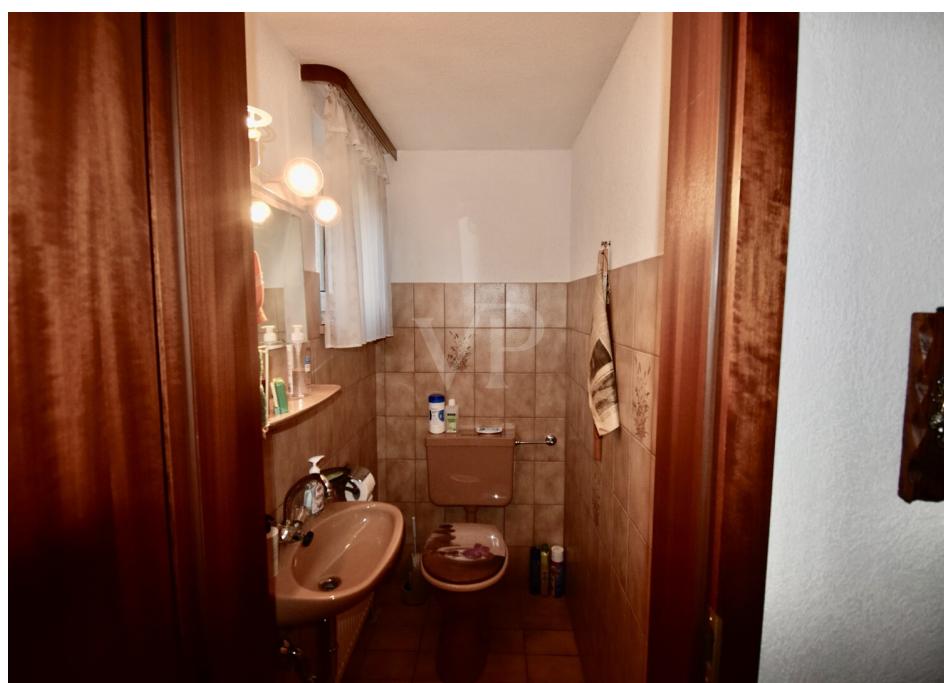
???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weissenburg

?? ???????



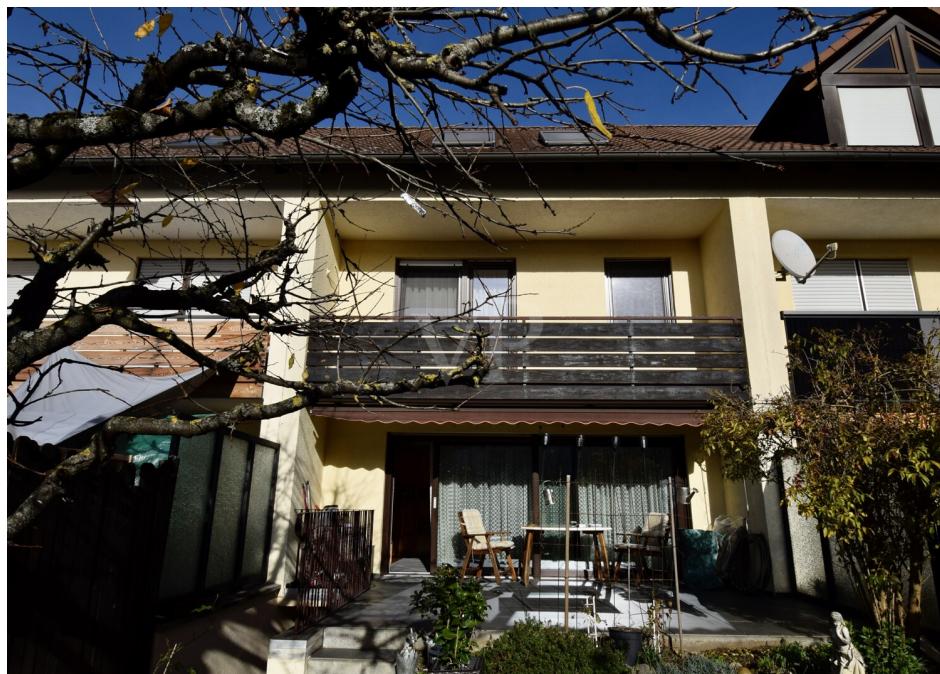
???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

?? ???????



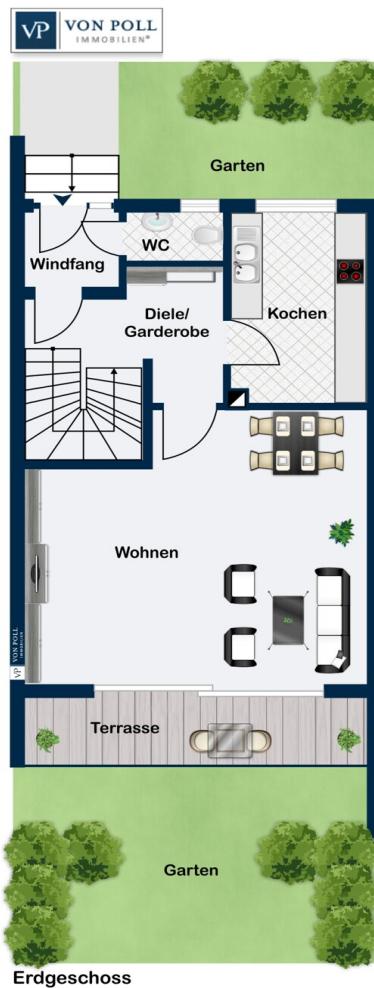
???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

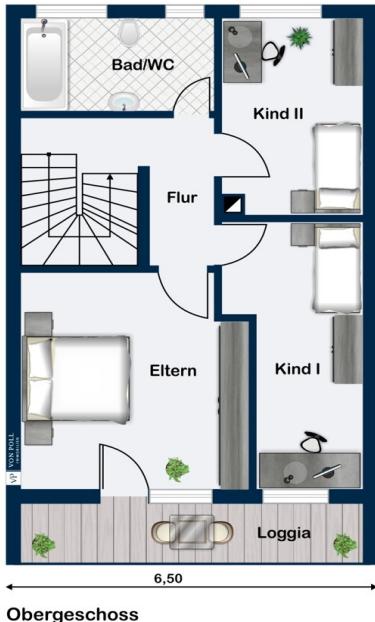
?? ???????



???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

??????

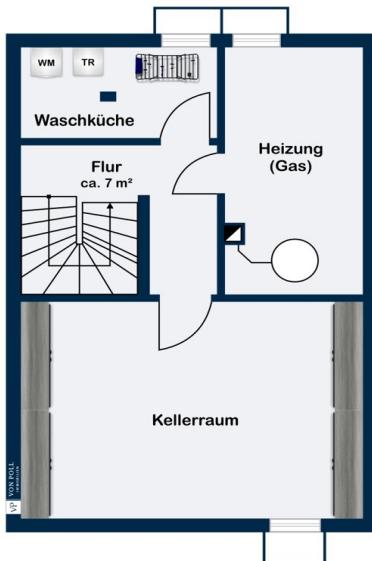




Obergeschoss

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Dachgeschoss



Kellergeschoß

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weissenburg

??? ???? ?????

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 Nachtische.

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



VON POLL
REAL ESTATE

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

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

???????????????? ??? ????????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 139m² Wohnfläche
- Ca. 202m² 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.

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25247010 - 91781 Weißenburg

????? ????????????

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.

?????? ??????: 25247010 - 91781 Weißenburg

????????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ??????????? ?? ?? ?????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

???? ??????? ??????? ?? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com