

Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

VP azonosító: 26247011



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 473 m²

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Alaprajzok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Részletes felszereltség](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Áttekintés

VP azonosító	26247011	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 120 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1878	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Távfutés	Teljes energiaigény	154.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Más futési lehetőség	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az ingatlan



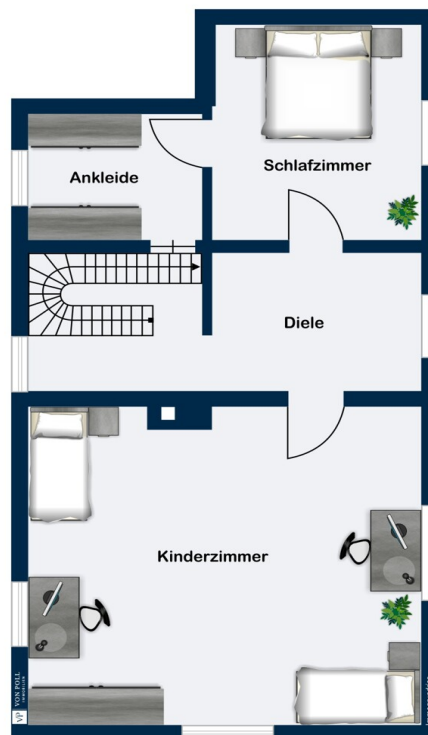
VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

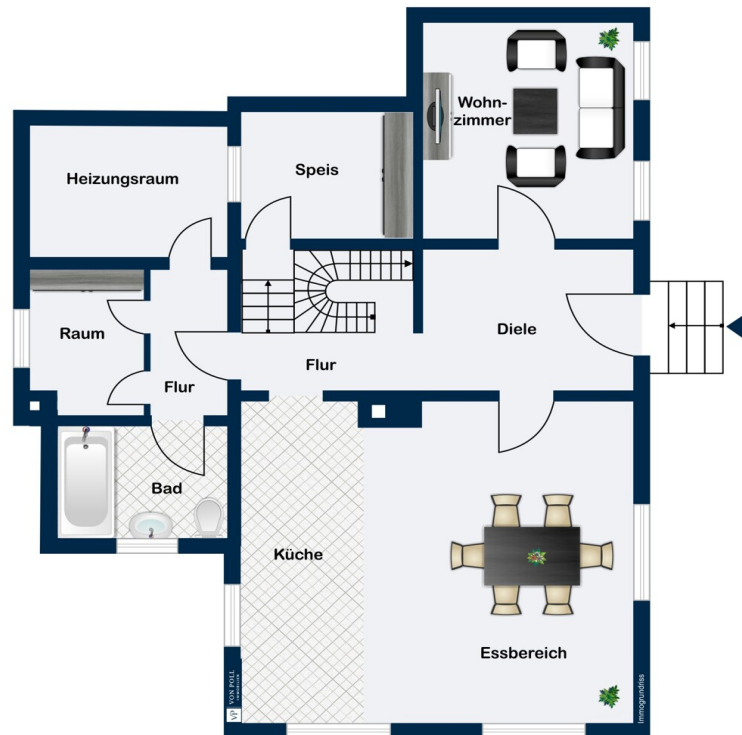
Az ingatlan



VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com