

Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26247011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 473 m²

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26247011
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1878
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo energetico	154.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Alternativo	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

La proprietà



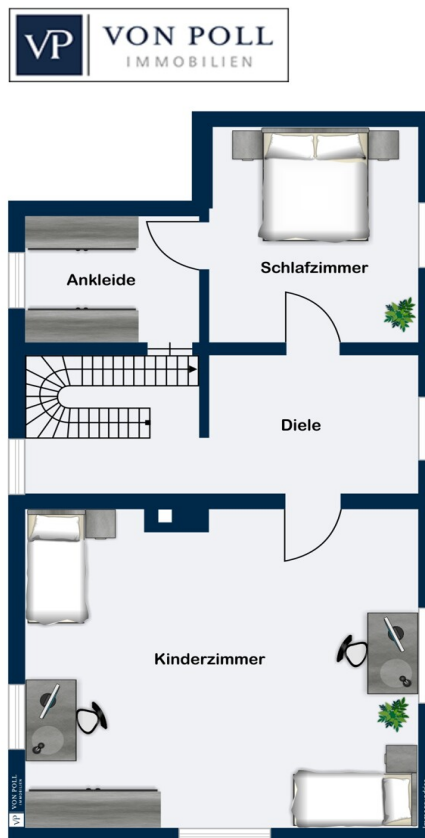
Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

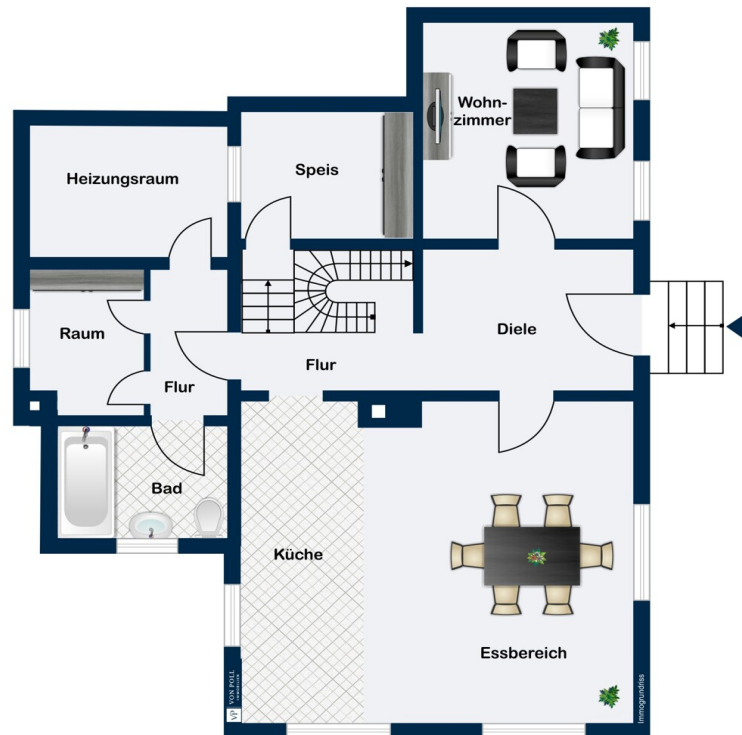
La proprietà



Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com