

Weißenburg

# 3 Zimmerwohnung mit Balkon im Hochpaterre in Weißenburg

*Codice oggetto: 26247005*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 71 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg**

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

**Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg**

## A colpo d'occhio

|                            |                             |                               |  |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| <b>Codice oggetto</b>      | <b>26247005</b>             | <b>Prezzo d'acquisto</b>      | <b>215.000 EUR</b>   |
| <b>Superficie netta</b>    | <b>ca. 71 m<sup>2</sup></b> | <b>Appartamento</b>           | <b>Piano terra</b>   |
| <b>Vani</b>                | <b>3</b>                    | <b>Compenso di mediazione</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Camere da letto</b>     | <b>1</b>                    | <b>Tipologia costruttiva</b>  | <b>massiccio</b>   |
| <b>Bagni</b>               | <b>1</b>                    | <b>Caratteristiche</b>        | <b>Bagni di servizio, Balcone</b>  |
| <b>Anno di costruzione</b> | <b>1972</b>                 |                               |  |

Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## Dati energetici

|   |                             |   |  |
|---|-----------------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo finale di energia                             | <b>127.00 kWh/m²a</b>                      |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.08.2028</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1995</b>                                |

Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



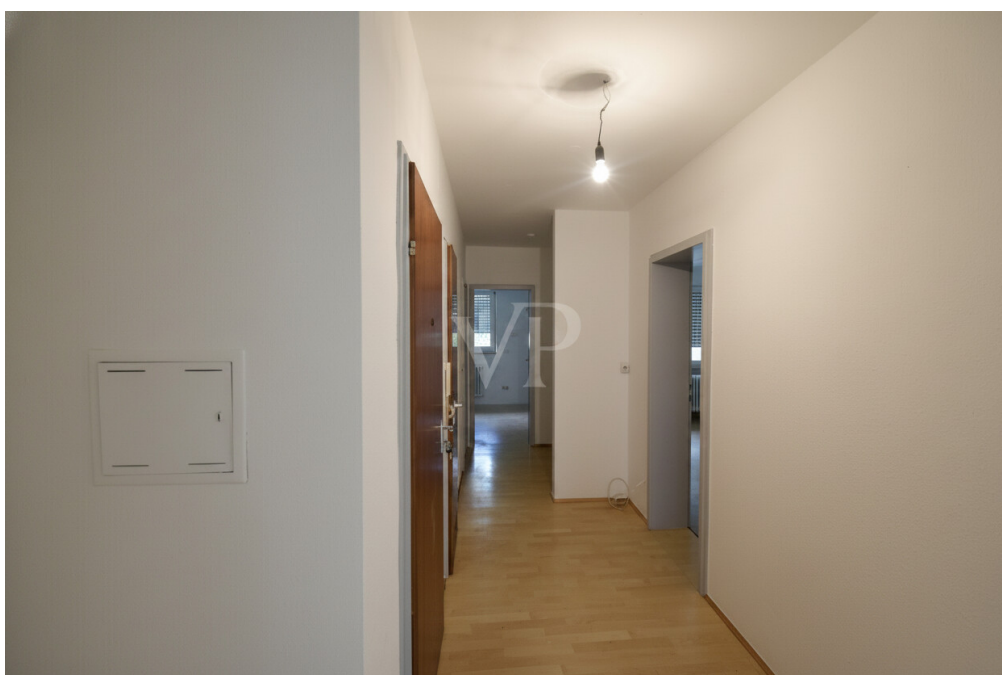
Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



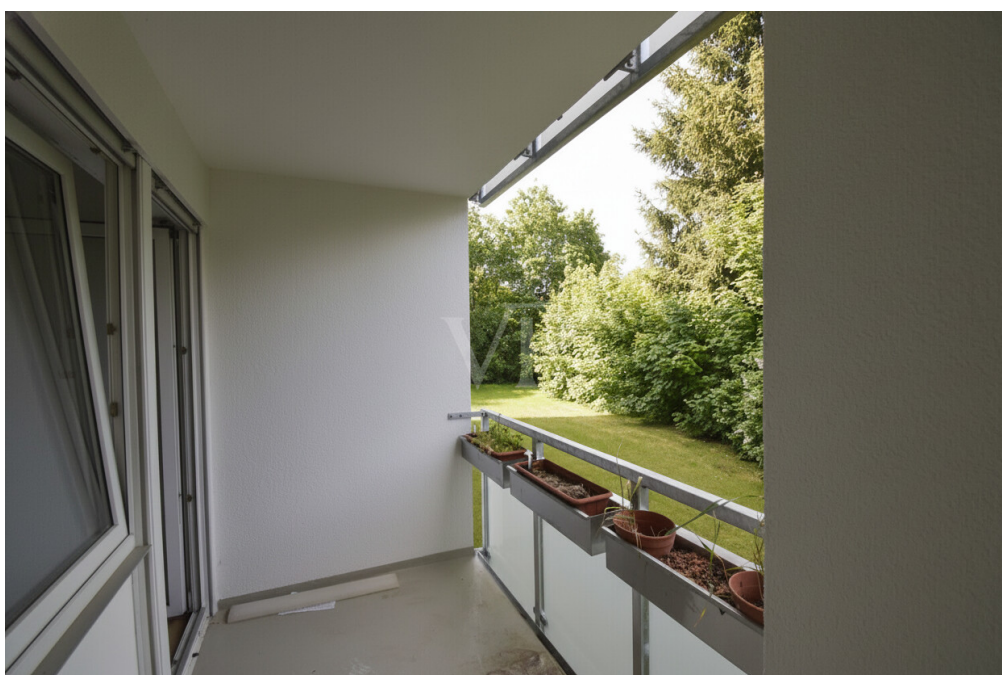
Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



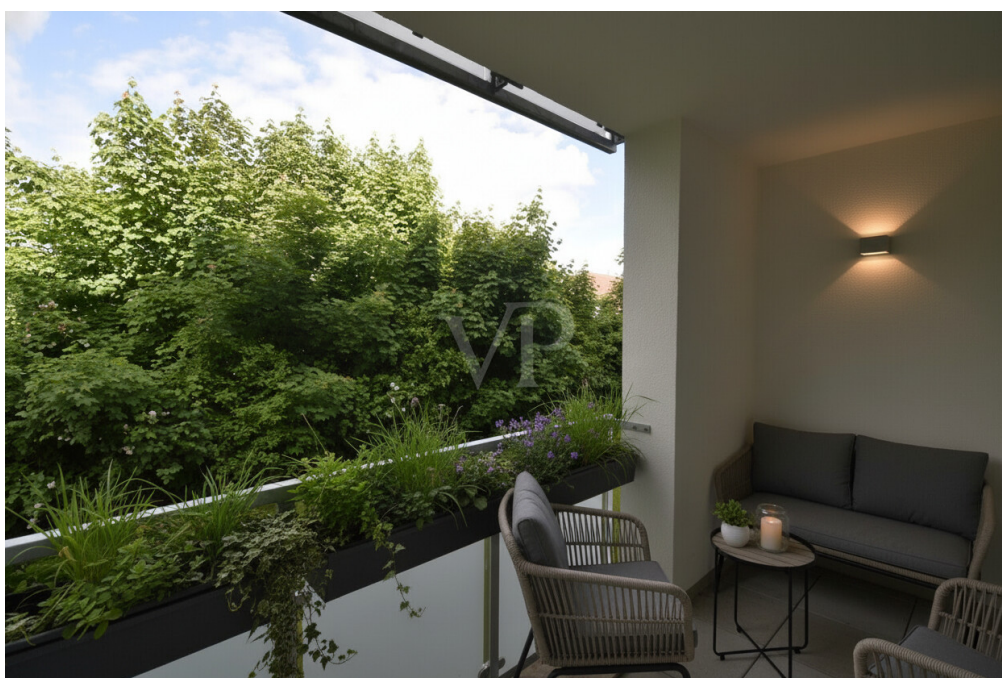
Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



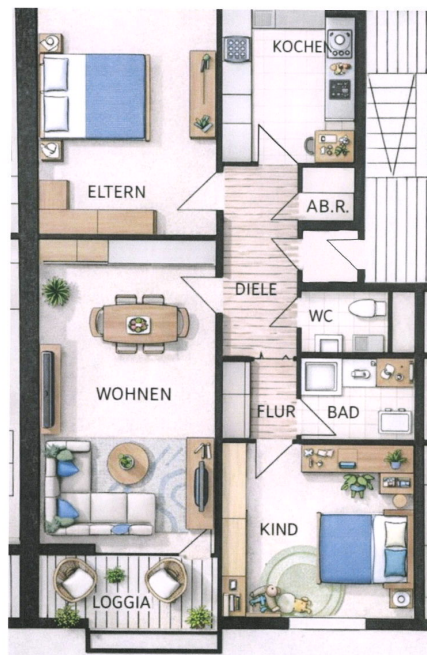
Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses befindet sich in ruhiger Wohnlage, sie liegt in einer Sackgasse und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung und den hohen Wohnkomfort.

Über den zentralen Flur erreichen Sie alle Räume bequem: Ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, ein helles Schlafzimmer, sowie ein weiteres Kinderzimmer oder Arbeitszimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet Raum für eine moderne Einbauküche. Das Bad ist mit Badewanne ausgestattet, und ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der Balkon wurde im Jahr 2024 vollständig saniert und lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die Wohnung wurde 2026 renoviert.

Ein Kellerabteil sorgt für ausreichend Stauraum, während die Kunststoffenster für eine angenehme Wohnatmosphäre und Energieeffizienz sorgen.

Ein Gemeinschaftstrockenraum und ein Fahrradkeller stehen zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg**

## **Dettagli dei servizi**

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

- Hochparterre-Wohnung
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1972
- Renoviert 2026
- Bad mit Dusche und Badewanne
- sep. WC
- 3 Zimmer
- Hochparterrewohnung
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1972
- 3 Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- sep. WC
- 3 Zimmer
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Küche
- Großer, heller Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Balkonsanierung 2024
- Trockenraum
- Fahrradraum

**Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Immobilie in zentrumsnaher Lage mit schöner Gartenfläche und Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26247005 - 91781 Weißenburg**

## **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: 26247005 - 91781 Weißenburg**

## **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](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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