

Weißenburg

# Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenmittelhaus mit moderner Aufteilung

*Codice oggetto: 25247010*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139,32 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 202 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg**

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

**Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25247010
Superficie netta	ca. 139,32 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>161.80 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



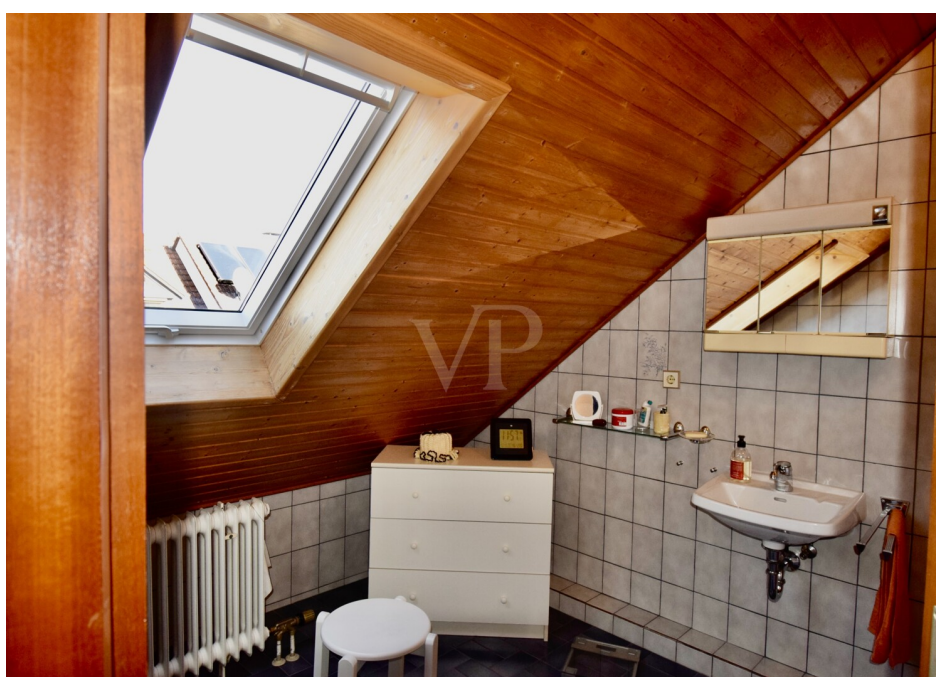
Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## La proprietà



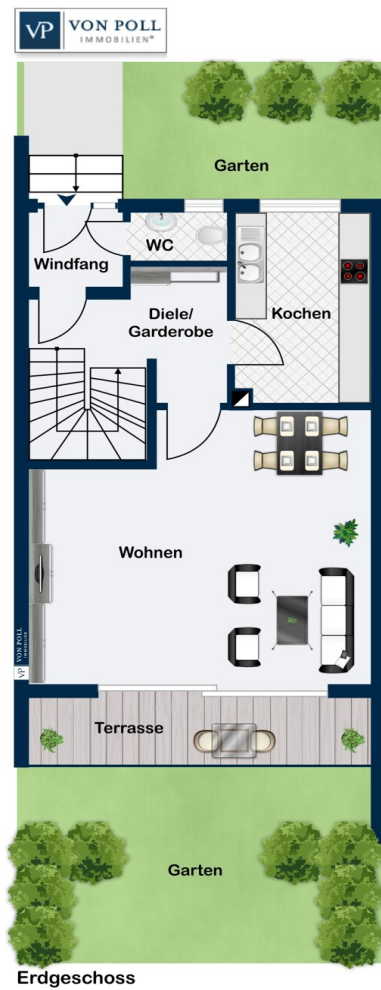
**Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg**

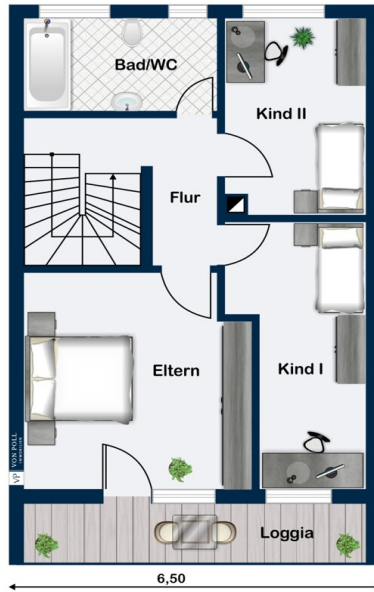
## La proprietà



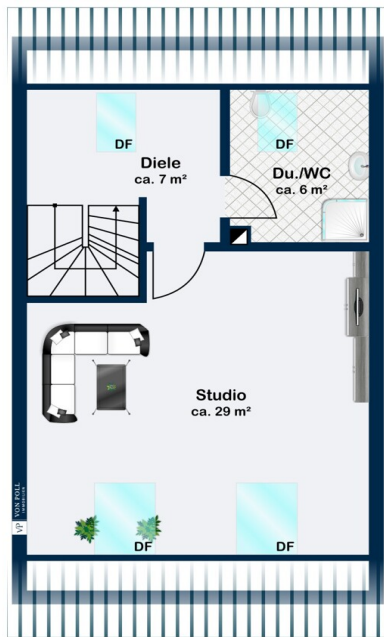
Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Planimetrie

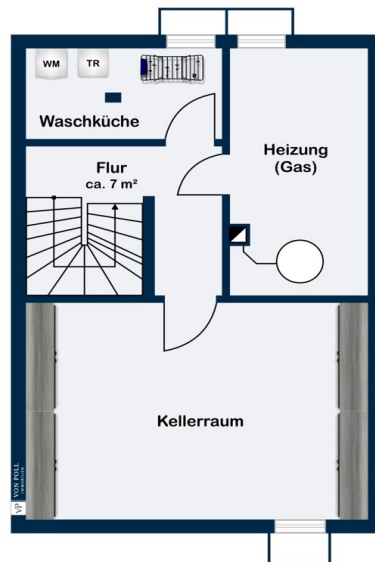




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Una prima impressione

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 Nachttische.

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

**Codice oggetto: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## **Dettagli dei servizi**

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

- Ca. 139m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 202m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 25247010 - 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: 25247010 - 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)**