

Westheim - Westheim (Mittelfranken)

# Kernsanierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 26247011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 473 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## Numa vista geral

Número da propriedade	26247011	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1878		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Procura final de energia	154.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.07.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Alternativa	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



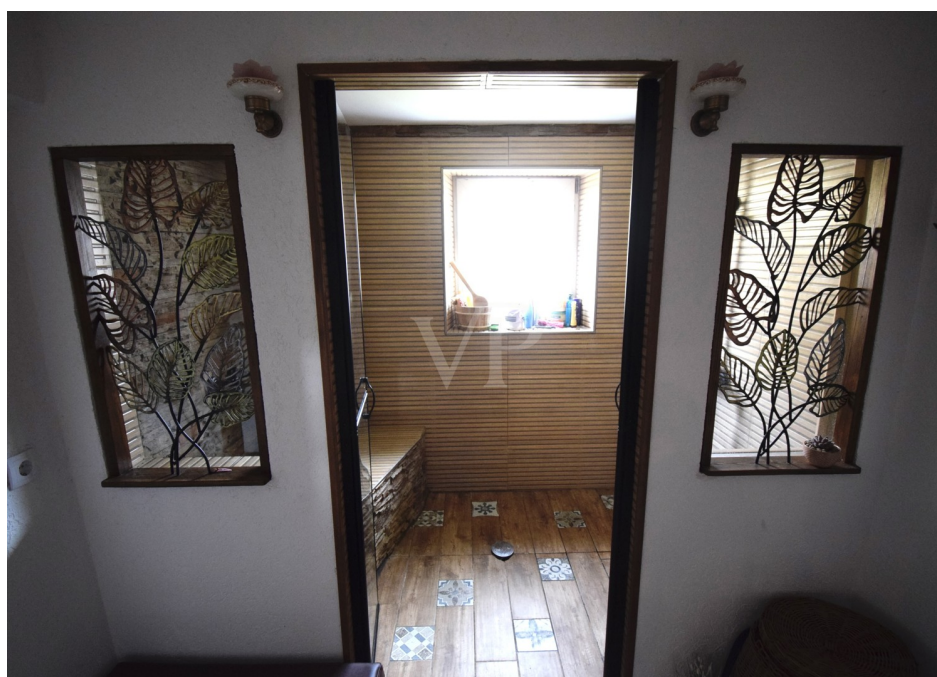
Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## O imóvel



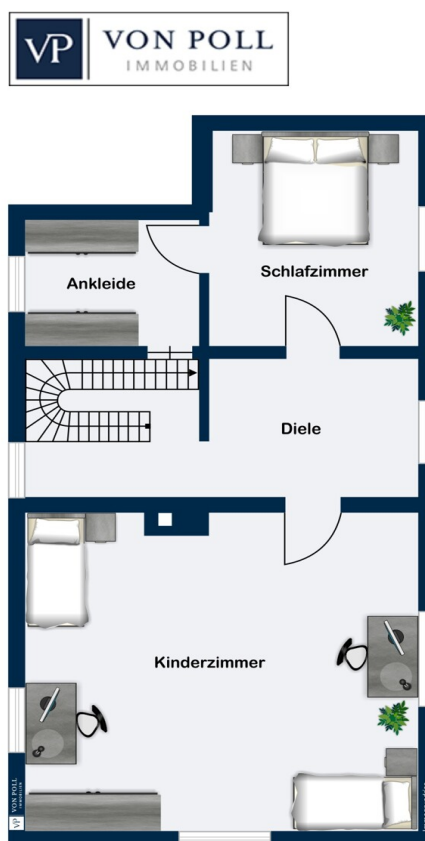
Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

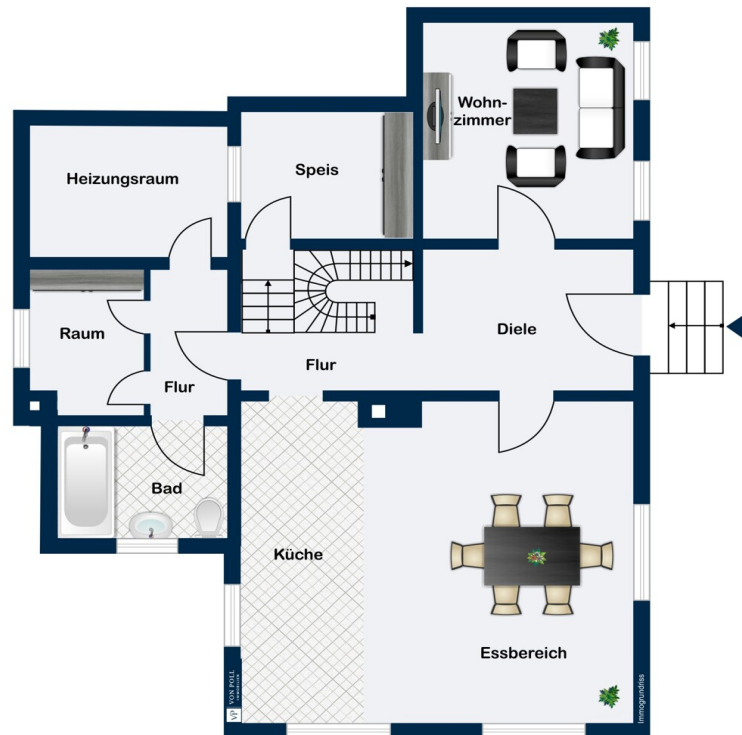
## O imóvel



Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für einen Garten und Erholung bietet. Auf rund 120 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Detalhes do equipamento

- \* 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

**Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)**

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26247011 - 91747 Westheim - Westheim (Mittelfranken)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen

Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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