

**Weißenburg**

# Einziehen & wohlfühlen: Großzügiges Reihenmittelhaus mit moderner Aufteilung

*Número da propriedade: 25247010*



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

**PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 139,32 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 202 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg**

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

Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25247010	Preço de compra	398.000 EUR
Área	ca. 139,32 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1983		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	161.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.11.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## O imóvel



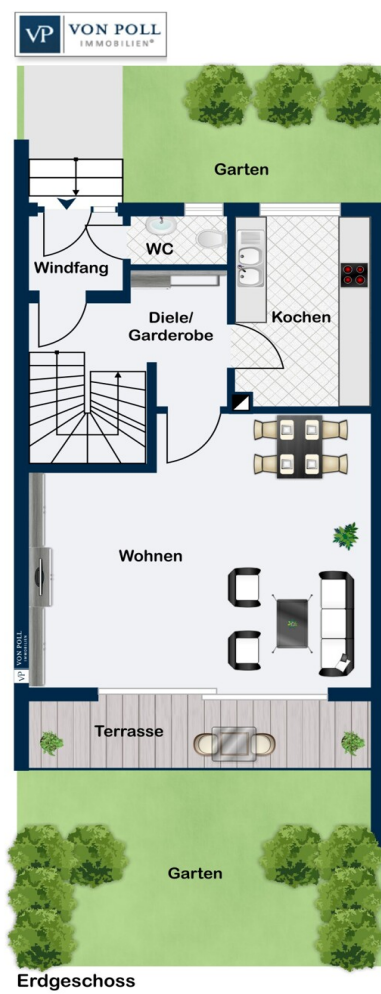
Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

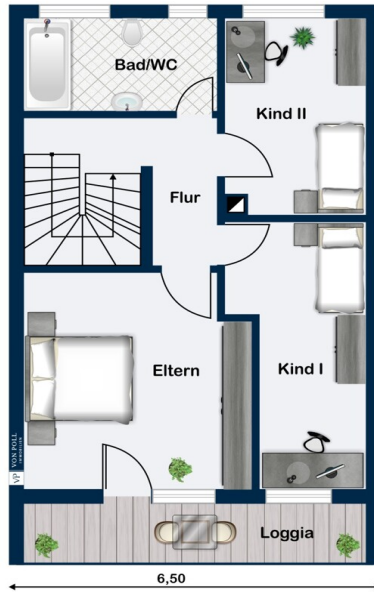
## O imóvel



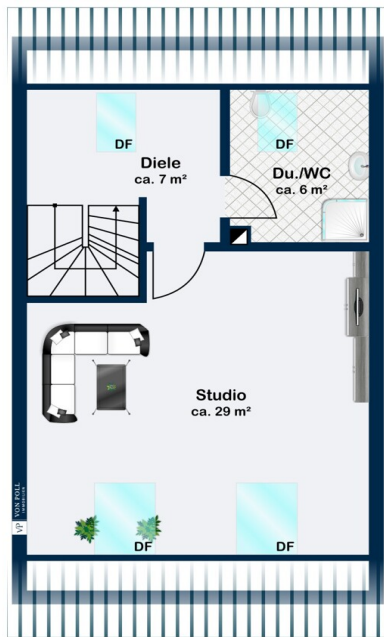
Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg

## Plantas dos pisos

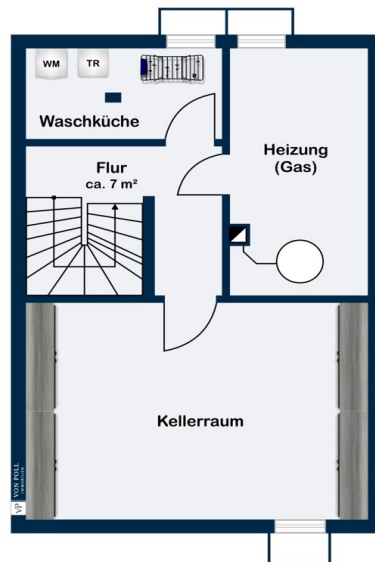




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25247010 - 91781 Weißenburg**

## 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)