

Weißenburg in Bayern – Weißenburg

# Wohnung im Stadtzentrum von Weißenburg

????????? ??????????: 24247035



???? ??????: 255.000 EUR • ??????????: ca. 124,6 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?? ??? ??????

|                       |   |                          |   |
|-----------------------|---|--------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 24247035                                    | ????? ???????            | 255.000 EUR   |
| ?????????????         | ca. 124,6 m <sup>2</sup>                    | ?????????????            | ???????   |
| ?????? ????????       | ?????????????? ??????                       | ?????????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????????? ???    | 20.01.2025                                  |                          |   |
| ??????????            | 4   |                          |   |
| ?????????????? ???    | 3   |                          |   |
| ?????????????         |   | ????? ???????????????    | 1998  |
| ?????????????         | 1   | ??????????               | ???????   |
| ????? ??????????????  | 1881  | ????????????????         |   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ???????????????????????? | ca. 60 m <sup>2</sup>   |
|                       |   | ???????                  | WC ??????????????,<br>??????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????   |

???????? ?????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

????????????? ???????????

|   |                      |   |                |
|---|----------------------|---|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????   | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 193.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.06.2030           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | F              |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1985           |

??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?? ????????



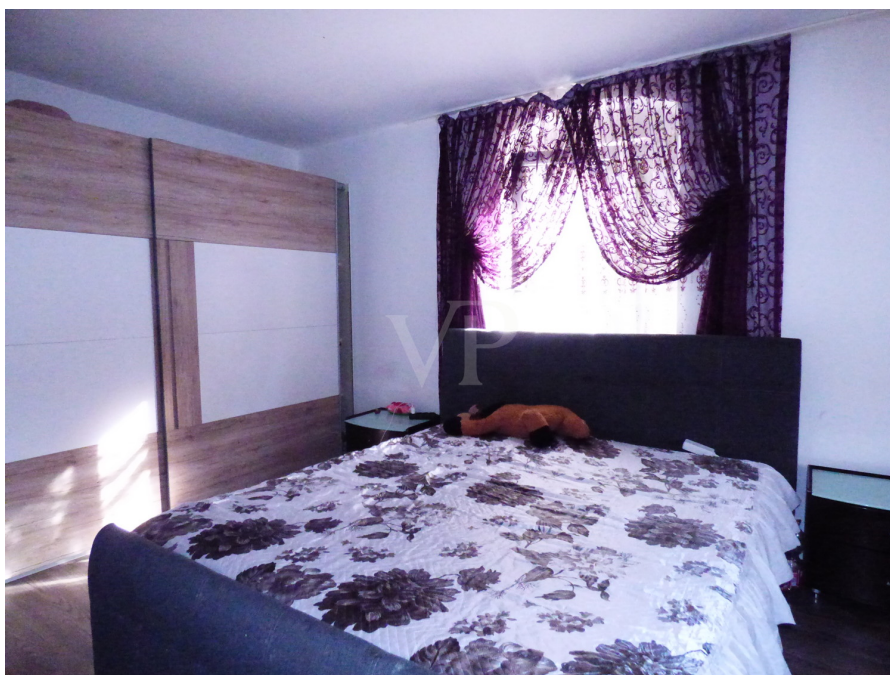
??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?? ????????



??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?? ????????



???????? ?????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

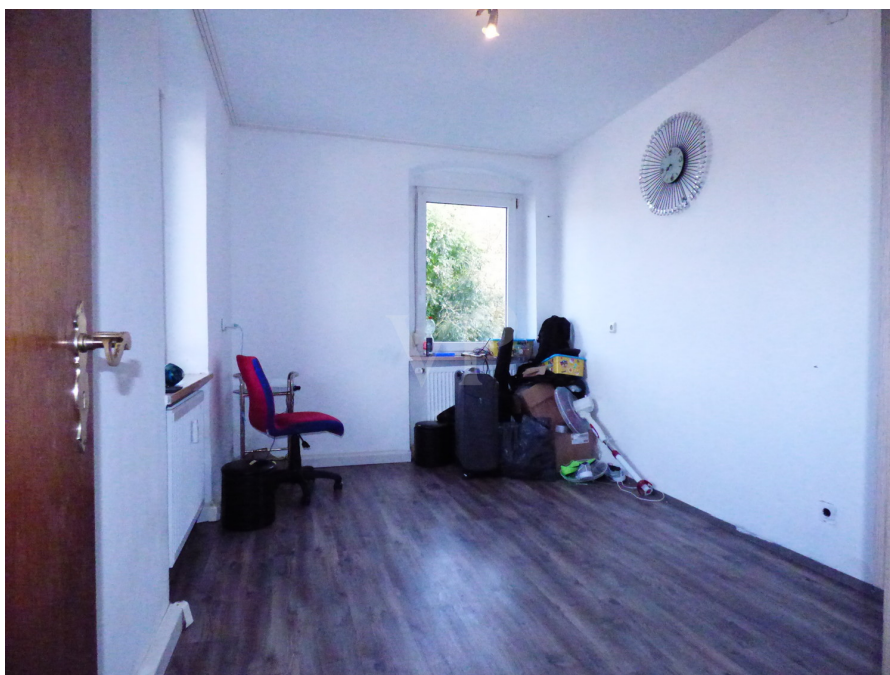
?? ?????????





???????? ????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?? ????????



??????? ????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?? ????????



??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

??? ?????? ???????????

Diese ansprechende Etagenwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124,6 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten, im Jahr 1881 erbauten Wohnhaus mit Ensembleschutz, das 1998 umfassend modernisiert wurde. Zentral gelegen, bietet die Immobilie in Weißenburg eine ruhige Wohnatmosphäre in einer verkehrsberuhigten Umgebung. Die Wohnung erstreckt sich über eine Ebene und ist Teil eines Vier-Parteien-Hauses.

??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

???????????????? ???? ??????????

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Gäste bieten. Die große Essküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein ein. Ein Wohnzimmer sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Der Zustand der Wohnung ist als renovierungsbedürftig zu beschreiben. Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnkomfort erhöhen. So wurden 2002 Kunststoffenster eingebaut, die für gute Energieeffizienz sorgen nur im Anbau nach hinten raus befinden sich noch Holzfenster. Die Zentralheizung wurde 1998 modernisiert, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Anbau im Jahr 1989 bietet zusätzlichen Raum und Flexibilität in der Nutzung dieser wird aktuell als Wasch- und Trockenraum sowie Speis genutzt wäre jedoch auch ein wunderschöner Wintergarten.

Laminat- und Fliesenböden durchziehen die Räumlichkeiten und sind sowohl pflegeleicht als auch optisch ansprechend. Eine gelungene Raumaufteilung ermöglicht es auch, die Wohnung bei Bedarf in zwei separate Einheiten zu teilen.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Lage im Zentrum von Weißenburg. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und erleichtern den Zugang zu umliegenden Städten und Gemeinden.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz im Hinterhof, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht. Zusätzliche öffentliche Parkmöglichkeiten stehen in der Nähe zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsgarten bietet Raum für Aktivitäten im Freien und ist ein Pluspunkt für Familien.

Diese Wohnung ist optimal für Käufer, die ein gepflegtes und gut gelegenes Zuhause suchen, das sowohl ruhiges Wohnen als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten bietet. Zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild dieser attraktiven Immobilie zu machen.

??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

??? ??? ??? ???????????

Weißenburg in Bayern (amtlich Weißenburg i.Bay., früher Weißenburg im Nordgau, Weißenburg am Sand) ist eine Große Kreisstadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und der Sitz des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen. Die Altstadt Weißenburgs zählt zu den beeindruckendsten Stadtkernen und Denkmalensembles der Region. Ausgehend von einer römischen Siedlung um das Kastell Biriciana – der Limes lag nur wenige Kilometer entfernt – und 867 erstmals urkundlich erwähnt, entstand die Stadt um einen karolingischen Königshof und erhielt im frühen 14. Jahrhundert den Status einer Freien Reichsstadt, den sie bis 1802 behaupten konnte.[2] Das historische Stadtbild wird geprägt von der weitgehend erhaltenen Stadtmauer, dem gotischen Rathaus, der Stadtkirche St. Andreas und dem Ellinger Tor. Weißenburg in Bayern ist mit knapp 18.000 Einwohnern die einwohnerreichste und mit einer Fläche von 97,55 Quadratkilometern die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen. Laut Planungsordnung zur Raumplanung in der Planungsregion Westmittelfranken (Region 8) ist die Stadt Weißenburg eines von insgesamt sechs Mittelzentren Westmittelfrankens.

??????? ???????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 193.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24247035 - 91781 Weißenburg in Bayern – Weißenburg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ??????????

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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