

Weißenburg in Bayern

# Einfamilienhaus mit Potential in 1 A Lage

CODE DU BIEN: 23247010



PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 715 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23247010
Surface habitable	ca. 221,37 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	06.05.2024
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	419.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



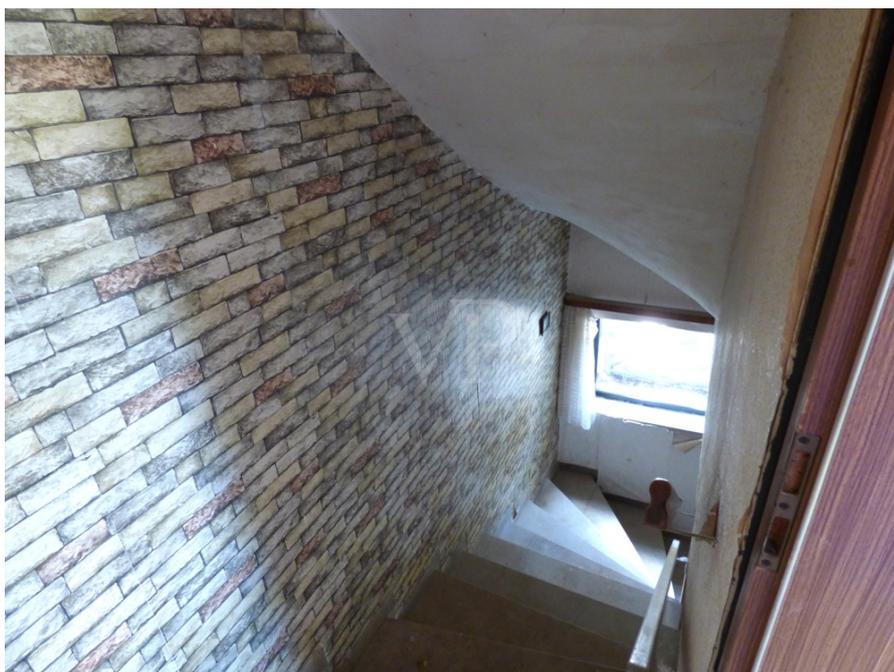
CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## La propriété

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,61% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,52% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,85% p.a.	3,98% p.a.
10 Jahre	3,52% p.a.	3,61% p.a.
30 Jahre	4,01% p.a.	4,11% p.a.

Stand per 04.06.2023

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus in gepflegtem Zustand aus dem Jahr 1972. Auf insgesamt ca. 221 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie hier viel Platz für Ihre Familie und können in sechs Schlafzimmern zur Ruhe kommen. Das Grundstück umfasst ca. 715 m<sup>2</sup> und bietet genug Raum für Ihre Freizeitaktivitäten oder um Ihren grünen Daumen auszuleben.

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Détails des commodités

Das Haus verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer und besticht durch eine angenehme Aufteilung. Vom großzügigen Flur aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer und das Esszimmer, welche zum Wohlfühlen einladen.

Die Küche bietet genügend Platz, um täglich Ihre Mahlzeiten zu bereiten und verfügt über genügend Stauraum. Im Erdgeschoss finden Sie zudem ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer eines mit angrenzendem Wintergarten.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer, so dass jede Person in der Familie ihr eigenes Reich bekommt. Ein weiteres Badezimmer kann hier ebenfalls errichtet werden.

Der gute allgemein Zustand des Hauses ist eine solide Grundlage für ihr weiteres Vorhaben. Die Heizung aus Baujahr 1985 muss erneuert und auf eine moderne Zentralheizung umgestellt werden, die Heizungsanlage ist defekt daher ist kein Energieausweis laut EnEV notwendig!

Ein weiteres Plus: Durch den vorhersehbaren Austausch der Heizung können Sie von einer Förderung von bis zu 40% über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA) profitieren. Versteckte Schätze im Haus bieten die Parkettböden unter den Teppichen sowie ein Ausbaupotenzial für eine Einliegerwohnung oder eine zweite Wohnung im Obergeschoss.

Auch die Lage des Objekts kann punkten: In einer ruhigen Wohngegend gelegen, ist das Haus dennoch in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten zu finden. Der Garten ist liebevoll gestaltet und lädt auf der großzügigen Terrasse zum Verweilen ein.

Das Einfamilienhaus ist in einem normalen Ausstattungszustand und bietet sanierungsbedürftige Potenziale. Diese können jedoch in Eigenleistung und mit Hilfe von Förderungen mit Handwerkern umgesetzt werden, um aus dem Haus eine Oase für Ihre Familie zu zaubern, wie es nur wenige gibt.

Eine Besichtigung ist empfehlenswert, um einen Eindruck von der angenehmen Atmosphäre dieses Einfamilienhauses zu bekommen. Vereinbaren Sie jetzt einen Termin, um sich von diesem Angebot zu überzeugen und das Potenzial der Immobilie kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg en Bavière

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)