

Weihenzell – Weihenzell

# Charmantes Familienzu Hause im Grünen!

Objektnummer: 24208612



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

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 712 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208612
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergiebedarf	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Die Immobilie



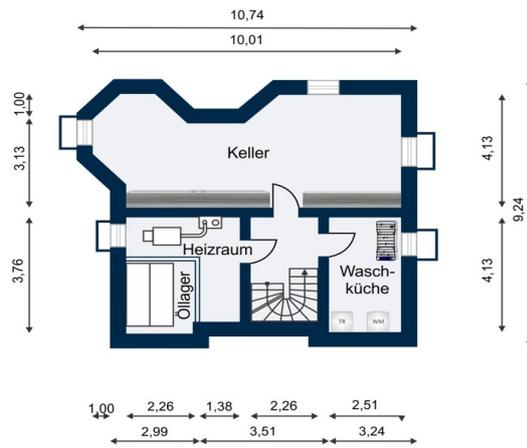
Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

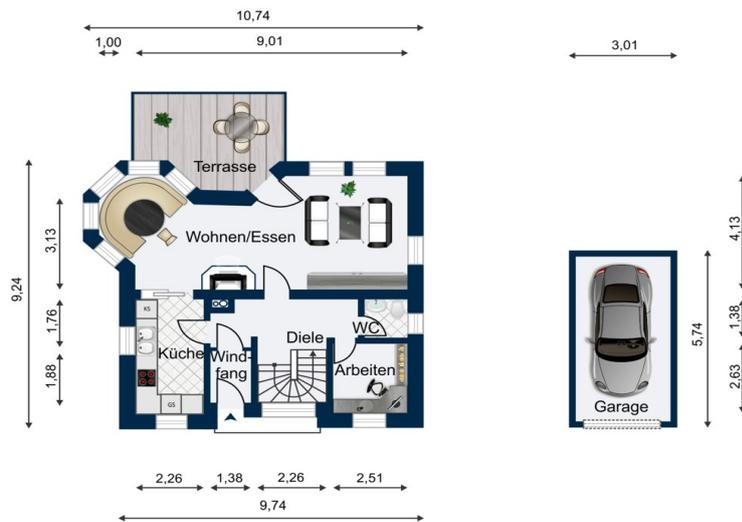
## Die Immobilie

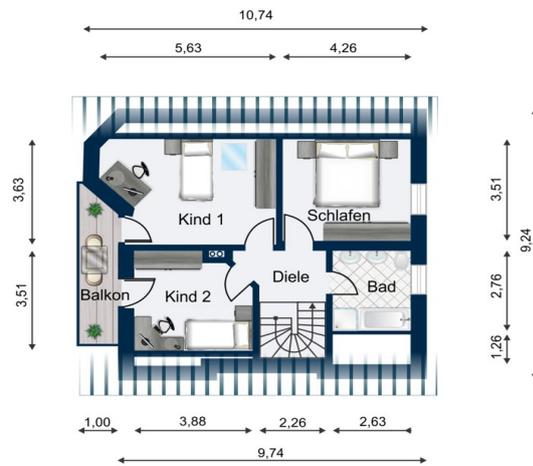


Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Weihenzell! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 712 m<sup>2</sup> ein ideales Umfeld für Familien und Naturliebhaber. Die gepflegte Immobilie überzeugt durch zahlreiche Highlights und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 6 Zimmern bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für die ganze Familie. Der große, offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein wasserführender Kamin im Wohnbereich sorgt für behagliche Wärme und unterstützt zudem die Heizung des Hauses. Dies verleiht dem Raum nicht nur eine gemütliche Atmosphäre, sondern ist auch energieeffizient. Das Dachgeschoss des Hauses bietet neben zwei Kinderzimmern und einem Schlafzimmer auch ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschtisch. Auf dem überdachten Westbalkon genießen Sie die Nachmittagssonne. Im Untergeschoss befindet sich ein großer Hobbyraum, der vielfältig genutzt werden kann. Ob als Fitnessraum, Heimkino oder zusätzlicher Wohnraum – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Das Highlight des Gartens ist das große Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum oder eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit bietet. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Eine überhohe Garage bietet ausreichend Platz für einen Wohnwagen oder größere Fahrzeuge. Zusätzlich stehen ein Carport und zwei weitere Freiplätze zur Verfügung, sodass auch Gäste problemlos parken können. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist sofort bezugsbereit. Die moderne Ausstattung und die hochwertige Bauweise sorgen dafür, dass Sie sich von Anfang an wohlfühlen werden. Dieses Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt – viel Platz, moderne Ausstattung und eine ruhige Lage in einer familienfreundlichen Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 712 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- Großer offener Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse
- Wasserführender Kamin
- Großer Hobbyraum im UG zu Wohnzwecken nutzbar
- Geräumiges Gartenhaus
- Überhohe Garage für Wohnwagen, etc.
- Carport und ein Freiplatz
- Gepflegter Gesamtzustand
- Einbau einer neuen Nahwärmeheizung in 2024

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erleben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Weihenzell mit den ca. 3.000 Einwohnern liegt unweit von Ansbach in Mittelfranken. Sie haben hier alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z. B. Bäcker, Metzger und Lebensmittelmärkte in unmittelbarer Nähe. Für die Bildung des Nachwuchses sorgen der Kindergarten und die. Die ärztliche Versorgung ist mit einem niedergelassenen Hausarzt gegeben. Viele Rad- und Wanderwege, die sich um den fränkischen Ort ziehen, regen zur Freizeitgestaltung an ebenso wie das Angebot der zahlreichen verschiedenen Vereine des Ortes. Nicht zu vergessen das Schwimmbad, die vielen Spielplätze und der Sportplatz. Ansbach erreichen Sie innerhalb 10 Minuten. Die Metropolregion Nürnberg z. B. erreichen Sie per PKW in 30 Minuten. Die Buslinien in Richtungen Ansbach wird mehrmals täglich bedient.

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Objektnummer: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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