

Weißenburg in Bayern

# Einfamilienhaus mit Potential in 1 A Lage

Objektnummer: 23247010



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 715 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

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

Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Auf einen Blick

Objektnummer	23247010
Wohnfläche	ca. 221,37 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	06.05.2024
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie





Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Die Immobilie

**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

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



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 23247010 - 91781 Weißenburg in Bayern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern  
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)