

Weihenzell – Weihenzell

# Charmantes Familienzu Hause im Grünen!

Property ID: 24208612



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

**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 712 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## At a glance

Property ID	24208612	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 135 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Year of construction	1991	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24208612 - 91629 Weihezell – Weihezell

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	District heating	Final Energy Demand	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating		

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## The property



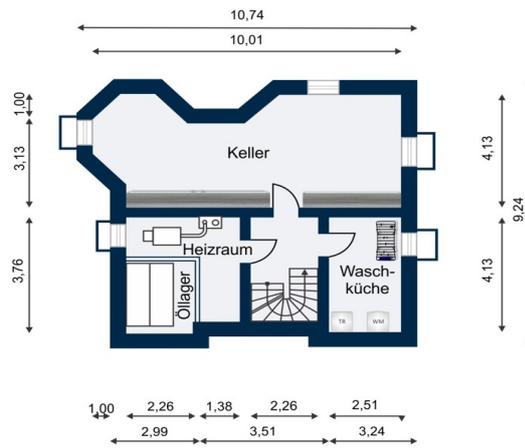
Property ID: 24208612 - 91629 Weihezell – Weihezell

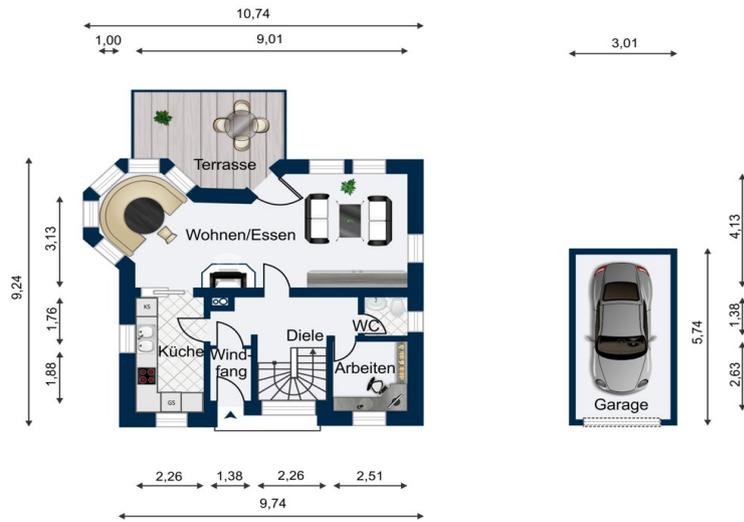
## The property

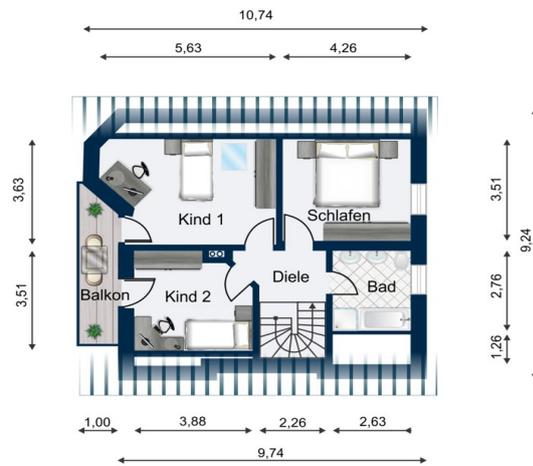


Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

# Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## A first impression

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.

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Details of amenities

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.

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## All about the location

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.

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Other information

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.

Property ID: 24208612 - 91629 Weihenzell – Weihenzell

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)