

Westheim

# Neu saniertes Anwesen mit weiterem Ausbaupotential

Número da propriedade: 24247062



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

PREÇO DE COMPRA: 311.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 473 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24247062
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1878
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	311.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Procura final de energia	154.63 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.12.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Alternativa	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1878

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel





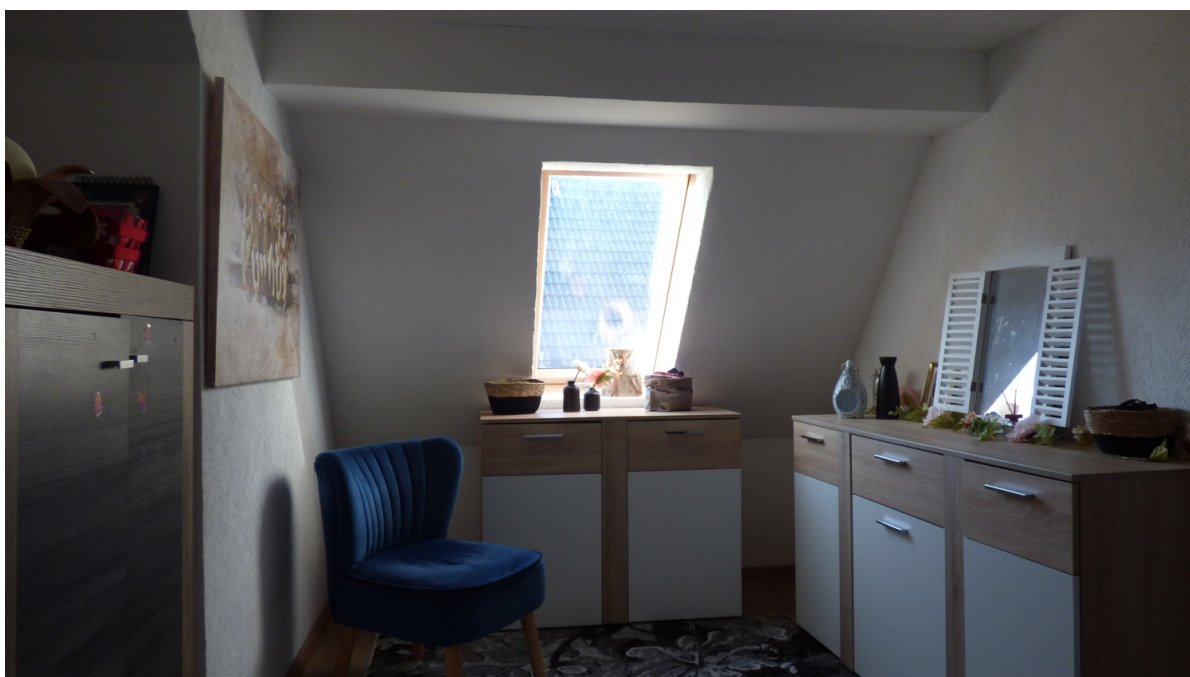
Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Uma primeira impressão

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1878 präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in einem zeitgemäßen und attraktiven Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 473 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Raum für die ganze Familie.

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Detalhes do equipamento

Die Immobilie umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter ein großzügiges offenes Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss. Diese Fläche ist ein echter Pluspunkt und verbindet den Wohnbereich harmonisch mit der modernen Küche. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf die Terrasse, die einen Zugang zum gepflegten Garten bietet. Der Garten ist mit einem Gartenhaus ausgestattet und lädt zum Entspannen im Freien ein. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Kinderzimmer und ein neu gestaltetes Badezimmer, das höchsten Komfort bietet.

Im Obergeschoss finden Sie zwei weitere gut geschnittene Schlafräume, die vielfältig nutzbar sind, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Diese Räume sind ähnlich modernisiert und bieten eine freundliche, helle Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die angrenzende Scheune, die bereits dafür vorbereitet ist, zusätzlichen Wohnraum von ca. 80 m<sup>2</sup> zu schaffen. Dies eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für ein großes Atelier, eine Einliegerwohnung oder als zusätzlicher Raum für Hobbys und Freizeit.

Die Immobilie wurde zwischen 2021 und 2023 vollständig saniert. Hierzu zählen die Isolierung des Daches im Jahr 2022 sowie die Umstellung auf Nahwärme mit einer neuen Zentralheizung im Jahr 2023. Die hochwertige Ausstattung umfasst zudem neue Sanitäreanlagen, neue Wasser und Abwasserleitungen, neue Elektrik, Böden und Wände, die den aktuellen Wohnstandards entsprechen. Eine verbesserte Raumaufteilung trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, und die gemeinschaftliche Zufahrt mit dem Nachbarn ist praktisch und gut zugänglich.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem stilvollen und bezugsfertigen Zuhause sind, das sowohl Historie als auch Moderne vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Vorteilen dieser Doppelhaushälfte überzeugen.

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Tudo sobre a localização

Westheim ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm. Westheim liegt im Westen des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen

Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 154.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1878. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



Número da propriedade: 24247062 - 91747 Westheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg na Baviera  
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)