

Westheim

## Neu saniertes Anwesen mit weiterem Ausbaupotential

????????? ??????????: 24247062



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

???? ??????: 311.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 473 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ??? ??????

|                    |                    |                   |                       |
|--------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 24247062           | ???? ?????        | 311.000 EUR           |
| ?????????          | ca. 120 m²         | ?????????         | Käuferprovision       |
| ????????           | 4                  |                   | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????? ???      | 3                  |                   | MwSt.) des            |
| ?????????          |                    |                   | beurkundeten          |
|                    |                    |                   | Kaufpreises           |
| ?????????          | 1                  | ???? ???????????? | 2023                  |
| ???? ????????????  | 1878               | ????????          | ??????                |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????    | ???????????       |                       |
|                    | ????? ???????????? | ??????            | ???????, ?????,       |
|                    |                    |                   | ?????,                |
|                    |                    |                   | ???????????????       |
|                    |                    |                   | ???????               |

??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????????????????     | ????????? ???????<br>??????????                                               | 154.63 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 05.12.2034            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | E              |
| ????? ???????????                                   | ???????????????       | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1878           |

??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ???????



??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ????????



??????? ?????????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ????????



??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ????????



??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ???????



???????? ??????????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ?????????



??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ????????



???????? ?????????: 24247062 - 91747 Westheim

?? ?????????



??????? ?????????: 24247062 - 91747 Westheim

??? ?????? ??????????

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 473 m² bietet dieses Objekt ausreichend Raum für die ganze Familie.

??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

## ?????????????? ??? ????????

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 Sanitäranlagen, 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.

??????? ?????????: 24247062 - 91747 Westheim

??? ??? ??? ???????????

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

??????? ???????: 24247062 - 91747 Westheim

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 154.63 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24247062 - 91747 Westheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg ??? ???????  
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)