

# „4-Zimmerwohnung Weißenburg mit tollem Ausblick!“



Objekt-Nr.: IN-RG0078K

91781 Weißenburg

Preis: 141000 €

Fläche: 98 m<sup>2</sup>

Provision: 5660.40 €

## IAS Immobilienagentur Süd

Reinhold Gerner

85135 Titting

Telefon: 0176-47317026

Fax: 0941-30795264

R.Gerner@immofess.de



## Objektbeschreibung

Eine großzügig geschnittene, helle und freundliche 4-Zimmerwohnung in Weißenburgs Ludwigshöhe, ganz in der Nähe des Bergwaldtheaters, bietet Platz für die junge Familie, oder auch ruhe suchende Paare, die zwar die unmittelbare Nähe einer Stadt genießen und dennoch viel Grün um sich haben möchten. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz lässt auch gerne auf ein zusätzliches Fahrzeug verzichten. Der Südwestbalkon bietet sehr viel Sonne und einen wunderbaren Blick in Richtung Bergwald. Die Wohnung besitzt ein Gäste-WC mit Waschbecken, ein Bad mit Wanne, ein Wohnzimmer mit Balkon und tollem Blick sowie drei Schlafzimmer in verschiedenen Schnitten. Die Fenster sind renovierungsbedürftig, aber noch gut in Schuss. Ein Fahrradkeller, wie auch ein Abstellraum runden die mit einem Aufzug erreichbare Wohnung ab. Eine für die Anlage sehr präzente Verwaltung, ein freundlicher Hausmeisterdienst und ebensolche Mitnachbarn bieten für die Lebens- und Wohnqualität eine hervorragende Basis. Der Eigentümer bewohnt selbst die Wohnung, somit ist ein Bezug in unproblematischer Absprache und etwas Vorlauf möglich. Der Tiefgaragenstellplatz ist derzeit vermietet und kann für einen Kaufpreis von 10.000 Euro zusätzlich erworben werden.

## Ausstattung

- 4 Zimmer
- 98 m<sup>3</sup>
- Gäste-WC
- Bad mit Wanne
- Fenster ggf. renovierungsbedürftig
- freundliche helle Wohnung mit sonnigem Balkon
- Satellitenschüssel
- Einbauküche
- Zentralheizung mit Ölversorgung
- Fahrradkeller als Gemeinnutzung
- Abstellraum im Kellergeschoss
- Nebenkosten inkl. Heizung ca. 230 Euro
- Tiefgarage derzeit vermietet, kann miterworben werden

## Lage

Die „Ludwigshöhe“ ist den meisten Weißenburgern wegen der alten gleichnamigen Gaststätte bekannt und wird meist mit dem in der Nähe befindlichen Berwaldtheater verknüpft. Die Altstadt Weißenburgs zählt zu den beeindruckendsten Stadtkernen und besticht durch ihre sehenswerten Denkmale und auch durch die römische Siedlung um das Kastell Biriciana. Der römische Grenzwall Limes liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Weißenburg in Bayern bietet ihren etwa 18.000 Einwohnern ein hohes Maß an Lebensqualität mit allen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten einer großen Kreisstadt. Nach Nürnberg sind es 60 km, nach Eichstätt 27 km und nach Ingolstadt 49 km. Altmühlsee und Brombachsee erreicht man in weniger als 30 Minuten.

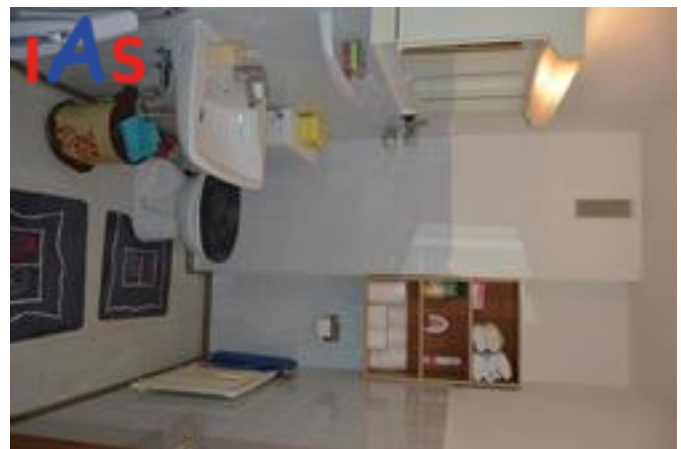
## Provision

Bei Ankauf dieses Objektes ist die oben aufgeführte Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.) bei Vertragsabschluss vom Käufer zur Zahlung fällig. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht.

## AGB

Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.





## Objektdaten

Wohnfläche: 98 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Anzahl Schlafzimmer: 3  
Anzahl Badezimmer: 1  
Kaufpreis: 141000 €  
Garage / Stellplatz Kaufpreis: 10000 €  
Befeuerungsart ist Öl: ja  
Wohnungstyp: Etagenwohnung  
Etage: 4  
Etagenanzahl: 7  
Baujahr: 1973  
Objektzustand: Gepflegt  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieausweistyp: Energieverbrauchskennwert  
Energieeffizienzklasse: D  
Gültig bis: 2027  
Kennwert: 100 kWh/m<sup>2</sup>  
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten: ja  
Garage / Stellplatz: Tiefgarage  
Anzahl Garage / Stellplatz: 1  
Bezugsfrei ab: 2018-05-01  
Bodenbelag ist Fliesen: ja  
Bodenbelag ist Parkett: ja  
Bodenbelag ist PVC: ja  
Bodenbelag ist Teppichboden: ja

Küche ist Einbauküche (EBK): ja  
Badezimmer hat Badewanne: ja  
Badezimmer hat Fenster: ja  
Badezimmer hat Waschmaschinenanschluss: ja  
Badezimmer hat WC: ja  
Qualität der Ausstattung: Normal  
Möbliert / Teilmöbliert: nein  
Personenaufzug: ja  
Gäste-WC: ja  
Balkon: ja  
Balkon Anzahl: 1  
Keller: ja  
Provisionsatz: 3.56 %  
Provision: ja  
Provisionshöhe: 5660.40 €

IAS Immobilienagentur Süd