

Exposé

Einfamilienhaus in Weißenburg

**Provisionsfrei: Großzügiges EFH mit Einliegerwohnung
auf 1.251 m² Traumgrundstück**



Objekt-Nr. OM-457596

Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Kriebold

91781 Weißenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.251,00 m ²	Schlafzimmer	7
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	249,36 m ²	Carports	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit außergewöhnlichem Platzangebot, einem traumhaften Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

In begehrter Wohnlage von Weißenburg erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem ca. 1.251 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 249,36 m² Wohnfläche und 11 Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die attraktive Hanglage an der Ludwigshöhe verbindet Ruhe, Privatsphäre und einen schönen Ausblick mit einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Gleichzeitig eröffnet die besondere Architektur des Hauses eine durchdachte Aufteilung der Wohnbereiche mit viel Flexibilität für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Die lichtdurchflutete Hauptwohnung im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Wohnräume, der angrenzende Wintergarten sowie der direkte Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten schaffen ein Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist. Ob Familienfeiern, entspannte Sommerabende oder der morgendliche Kaffee mit Blick ins Grüne – hier verbinden sich Wohnkomfort, Freiraum und Lebensqualität auf besondere Weise.

Der liebevoll eingewachsene Garten bietet Kindern viel Platz zum Spielen und schafft gleichzeitig eine grüne Rückzugsoase mit hoher Privatsphäre. Die Größe des Grundstücks eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten - vom Grillplatz, Freisitz, Teich, Pool bis hin zum Pizzeriaofen oder Hochbett, alles ist möglich! Dem individuellen Gestaltungsspielraum sind hier keine Grenzen gesetzt.

Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Diese eignet sich ideal für jugendliche/erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung und eröffnet somit auch eine zusätzliche finanzielle Einnahmequelle. Bei Bedarf können beide Wohneinheiten auch miteinander verbunden und als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden.

Die Immobilie wurde im Jahr 2026 in wesentlichen Bereichen modernisiert und renoviert. Dazu zählen unter anderem der Einbau einer modernen Pelletheizung, die Erneuerung der Elektrik, der Austausch der Fenster sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke.

Auch im Innenbereich wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt. Die Hauptwohnung wurde kernsaniert (neue Elektrik, neue Türen, neue Böden, Badsanierung etc.). In der Einliegerwohnung wurden ebenso umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt (Malerarbeiten, neue Türblätter etc.).

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen, einen Carport sowie die seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, flexibler Nutzung und einem außergewöhnlich großen Grundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen Weißenburgs.

Eine Immobilie mit dieser Größe, Flexibilität und Grundstücksqualität ist nur selten am Markt verfügbar.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Für Käufer fällt somit keine zusätzliche Maklerprovision an.

Ausstattung

- ca. 249,36 m² Wohnfläche
- ca. 1.251 m² Grundstück
- Baujahr 1969
- Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- insgesamt 11 Zimmer
- ruhige und begehrte Wohnlage an der Ludwigshöhe

- attraktive Hanglage mit schönem Blick über die Umgebung
- großzügiger, grüner Garten
- Wintergarten und Terrasse
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten
- Vermietung der Einliegerwohnung möglich
- Verbindung beider Wohneinheiten möglich

Modernisierungen 2026:

- moderne Pelletheizung, Fabrikat Hargassner
- neue Elektrotechnik
- überwiegend erneuerte Kunststofffenster (3-fach isolierverglast)
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- modernisierte Badezimmer in der Hauptwohnung
- erneuerte Bodenbeläge in der Hauptwohnung
- umfangreiche Renovierung der Oberflächen in beiden Wohnungen
- erneuerte Türen, etc.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang im Untergeschoss
- Hauptwohnung im Erdgeschoss mit Zugang zu Terrasse, Wintergarten und Garten
- 2 Garagen
- 1 Carport
- 2 zusätzliche Außenstellplätze vor der Garage
- großzügige Raumaufteilung
- familienfreundliches Wohnumfeld
- provisionsfrei für Käufer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Für Käufer fällt somit keine zusätzliche Maklerprovision an.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten und Telefonnummer. Gerne setzen wir uns anschließend mit Ihnen zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins in Verbindung.

Zum Schutz der Privatsphäre erfolgt die Herausgabe der vollständigen Objektadresse erst nach erfolgter Kontaktaufnahme.

Lage

Das Anwesen befindet sich an der Ludwigshöhe – einer der gefragtesten Wohnlagen von Weißenburg in Bayern. Die ruhige Hanglage, das großzügige Grundstück und der schöne Blick über die Umgebung schaffen ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und besonderem Charme.

Familien profitieren hier von der gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Die historische Altstadt von Weißenburg mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten verleiht der Stadt ihren besonderen Charakter und ist ebenfalls schnell erreichbar.

Auch für Naturliebhaber bietet die Lage einen hohen Freizeitwert. Das Altmühltal und das Fränkische Seenland befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, Wassersport und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die Bundesstraßen B2 und B13 sind die umliegenden Städte bequem erreichbar. Zudem verfügt Weißenburg über eine gute Anbindung an den Regionalbahnverkehr in Richtung Nürnberg, Treuchtlingen und Augsburg.

Die Ludwigshöhe zählt seit vielen Jahren zu den bevorzugten Wohnadressen Weißenburgs und verbindet Ruhe, Natur und Wohnqualität auf besonders attraktive Weise.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wintergarten Blick Terrasse_EG

Exposé - Galerie



Ess- & Wohnzimmer_EG



Esszimmer lichtdurchflutet_EG

Exposé - Galerie



Traumgrundstück



Wohnzimmer 1_EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2_EG



Schlafzimmer_EG

Exposé - Galerie



Badezimmer_EG



Gästebad mit Dusche_EG

Exposé - Galerie



Flur mit Blick Wintergarten_EG



Esszimmer - Blick in Küche_E

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1_EG



Kinderzimmer 2 / Gäste_EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kind 3_EG



Arbeitszimmer / Haushalt_EG

Exposé - Galerie



Küche mit Blick Speis_EG



Küche_EG

Exposé - Galerie



Garten mit Blick auf Terrasse



Wohnzimmer / Schlafen_UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Kind 01_UG



Kinderzimmer 02_UG

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich in Kind 02_UG



Badezimmer_UG

Exposé - Galerie



Badezimmer Detail_UG



Vorzimmer_UG

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Blick Wohnen_UG



Esszimmer / Wohnen_UG

Exposé - Galerie



Küche_UG



Küche Front_UG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur_UG



Separater Eingang Wohnung UG

Exposé - Galerie



Abstellkammer_UG



Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Eingang - Westansicht



Neue Pelletheizung

Exposé - Galerie

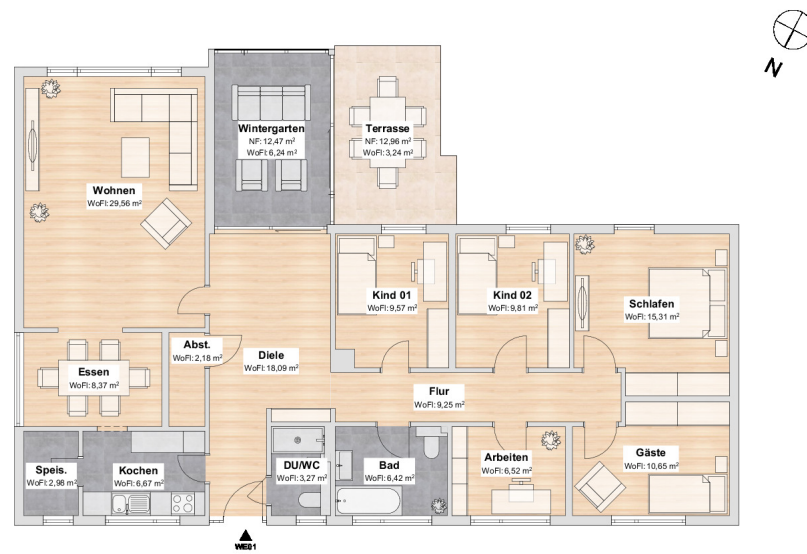


Hauptgarage



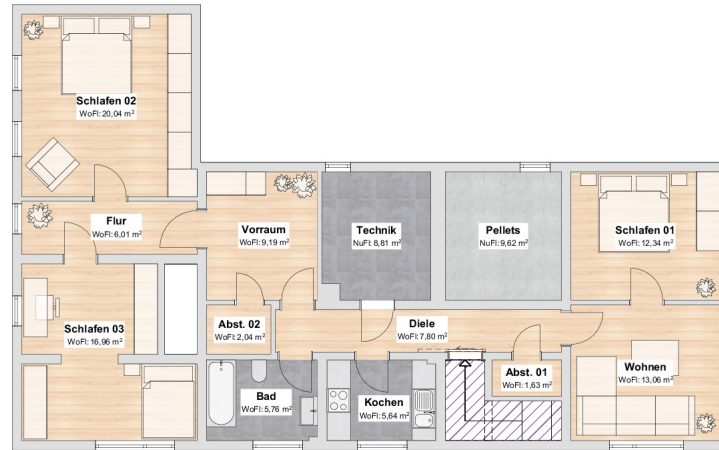
Fertigarage

Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS
WE01**

Exposé - Grundrisse



**UNTERGESCHOSS
WE02**