

Kapitalanlage IMMOBILIEN

Weißenburg in Bayern

Gepflegte Wohnanlage
mit 30 Einheiten



Luftaufnahme Weißenburg

Exposé WUG1-5 • Stand 15.01.2023

www.plusbau.com


PLUSBAU

Top-Kapitalanlage mit Potential

Objektadresse

Rothenburger Str. 1, 3, 5
91781 Weißenburg

Anbieter

Plusbau GmbH
Augsburger Str. 9, 86157 Augsburg

Telefon: (0821) 344 37 -30
email: info@plusbau.com

Eckdaten

Objektart:	Mehrfamilienhaus	Energiekennw. kWh/m ² a:	135,2
Geschosse:	5	Energieeffizienzklasse:	E
Zustand:	gepflegt	Energieausweisdatum:	10.05.2022
Bezugstermin:	aktuell vermietet	Keller:	Ja
Baujahr:	1962	Dachboden:	Ja
Personenaufzug:	Nein	Oberirdische Stellplätze:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja	Garagen:	Ja
Heizungsart:	Zentralheizung		
Energieträger:	Öl		
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis		
Energieverbr. mit WW:	Ja		

Top-Kapitalanlage Weißenburg in Bayern



Die Lage

Weißenburg, die ehemals freie Reichs- und alte Römerstadt, liegt zwischen den Urlaubslandschaften Fränkisches Seenland und Naturpark Altmühltal. Seit 1972 ist Weißenburg Große Kreisstadt und Kreissitz im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und zählt rund 19.000 Einwohner.

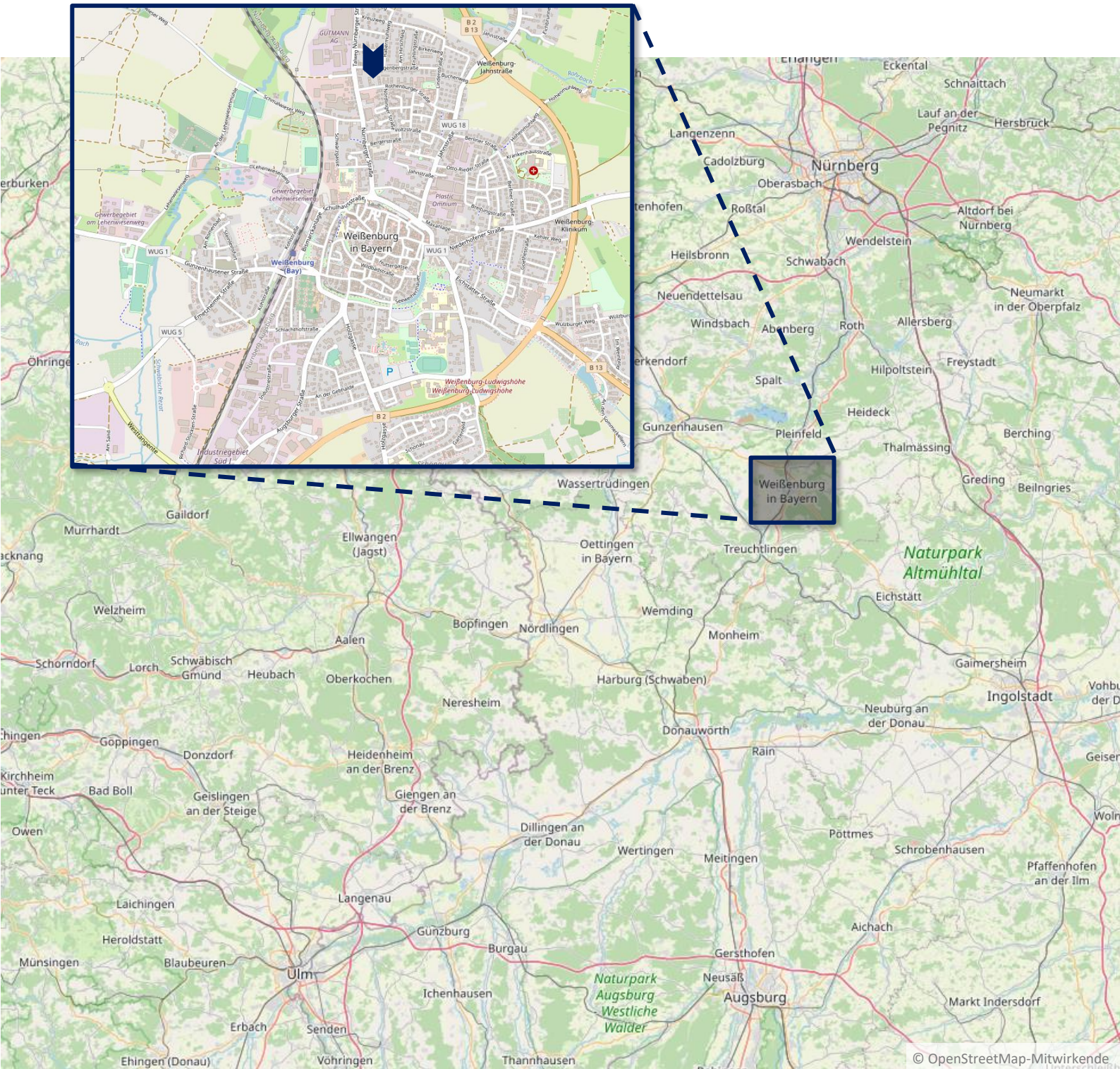
Die Altstadt mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten aus römischer und reichsstädtischer Zeit lädt ein zu kulturellen Höhepunkten und fränkischem Flair. Eine lebendige Gastronomieszene und ein reiches Vereinsleben machen die Stadt genauso lebenswert wie das breite Bildungsangebot und der Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Nürnberg.

Als wirtschaftliches Zentrum im Süden Mittelfrankens hat die Stadt auch einige Betriebe mit überregionaler und internationaler Bedeutung vorzuweisen. Schwerpunkt ist die Kunststoff- und Automobilzulieferungsindustrie. Es sind aber auch Maschinen- und Turbinenbau, Leonische und Feindrahtherstellung, sowie Schreibgeräte- und Kosmetikindustrie zu nennen.



Die historische Stadt bietet ein aktives Stadtleben, zu dem auch die zahlreichen Weißenburger Vereine beitragen – ob Sport oder Kultur, Gemeinschaft wird hier groß geschrieben. Neben dem reichen Kulturleben sorgen drei Säle im Weißenburger Kino dafür, dass keine Langeweile aufkommt. Ein lebendiger regelmäßiger Treffpunkt sind die Weißenburger Markttage, ob in der historischen Kunstschranne während der Wintermonate oder rund um das sehenswerte romanisch-gotische Rathaus im Sommer.

Makrolage - Mikrolage



Das Objekt



Die Pluspunkte

- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Langjährige Mietverhältnisse
- Geräumige Balkone
- Pflegeleichte Kunststofffenster
- Keller- und Dachbodenabteil
- Einzelgaragen
- Oberirdische KfZ-Stellplätze

Die im Jahr 1962 erbaute Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die dafür notwendigen Erhaltungsmaßnahmen wurden, und werden in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

In der Anlage befinden sich insgesamt 30 Wohneinheiten mit 2-4 Zimmern. Die einzelnen Wohnungen verfügen über eine geräumige Raumaufteilung mit jeweils separater Küche, ein Badezimmer mit Fenster und einen großzügigen Balkon.

Über die großflächigen Kunststofffenster wird der Wohnbereich lichtdurchflutet in Szene gesetzt. Die KfZ-Abstellmöglichkeiten in einer Einzelgarage bzw. einem Abstellplatz im Hof und die geräumigen Keller- und Dachbodenabteile runden das Gesamtbild ab und lassen keine Wünsche offen. Dies lässt sich nicht zuletzt an der durchgehenden und langfristigen Vermietung der einzelnen Wohnungen ablesen.

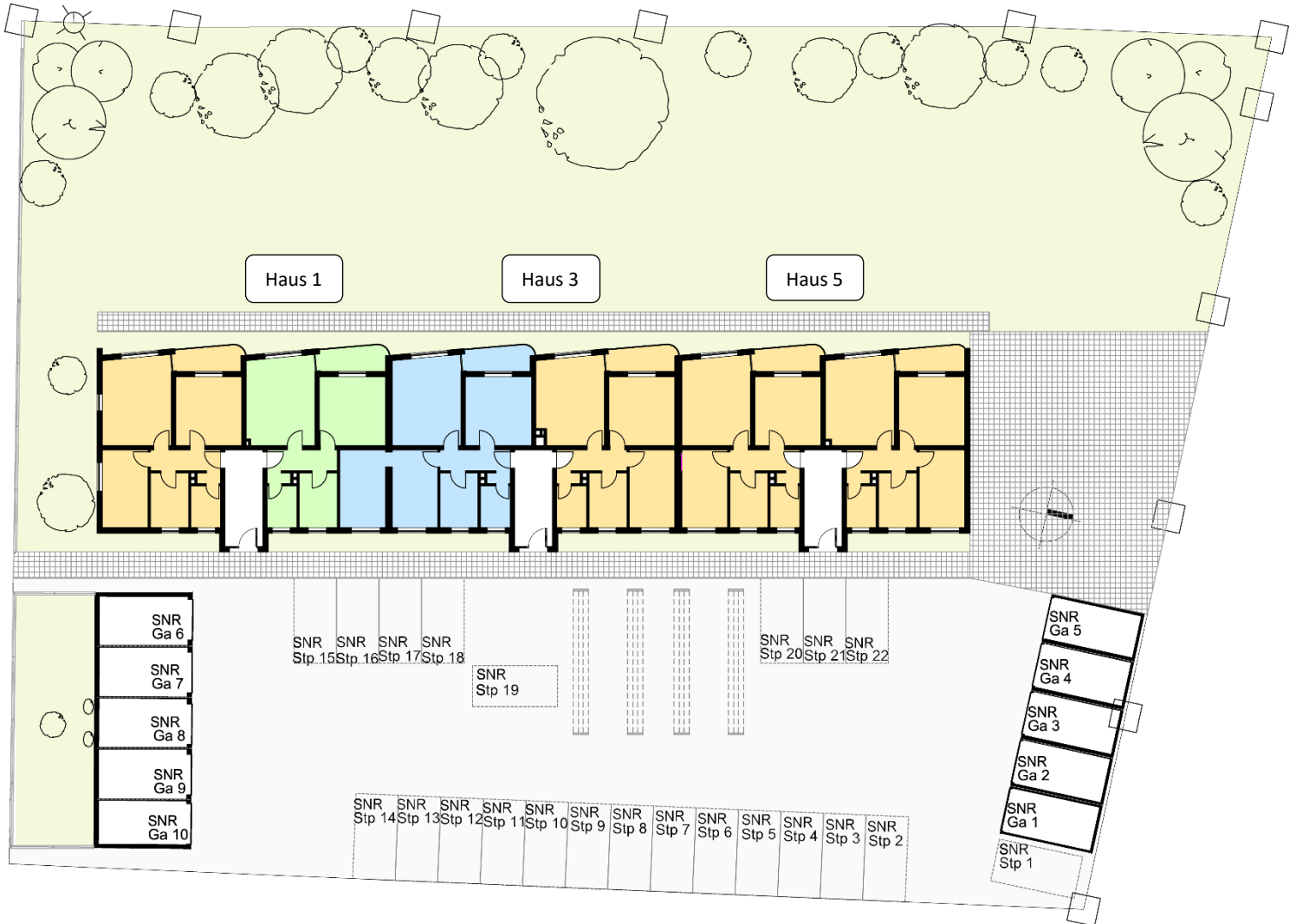
Impressionen



Impressionen



Übersichtsplan



Grundriss – Typ A

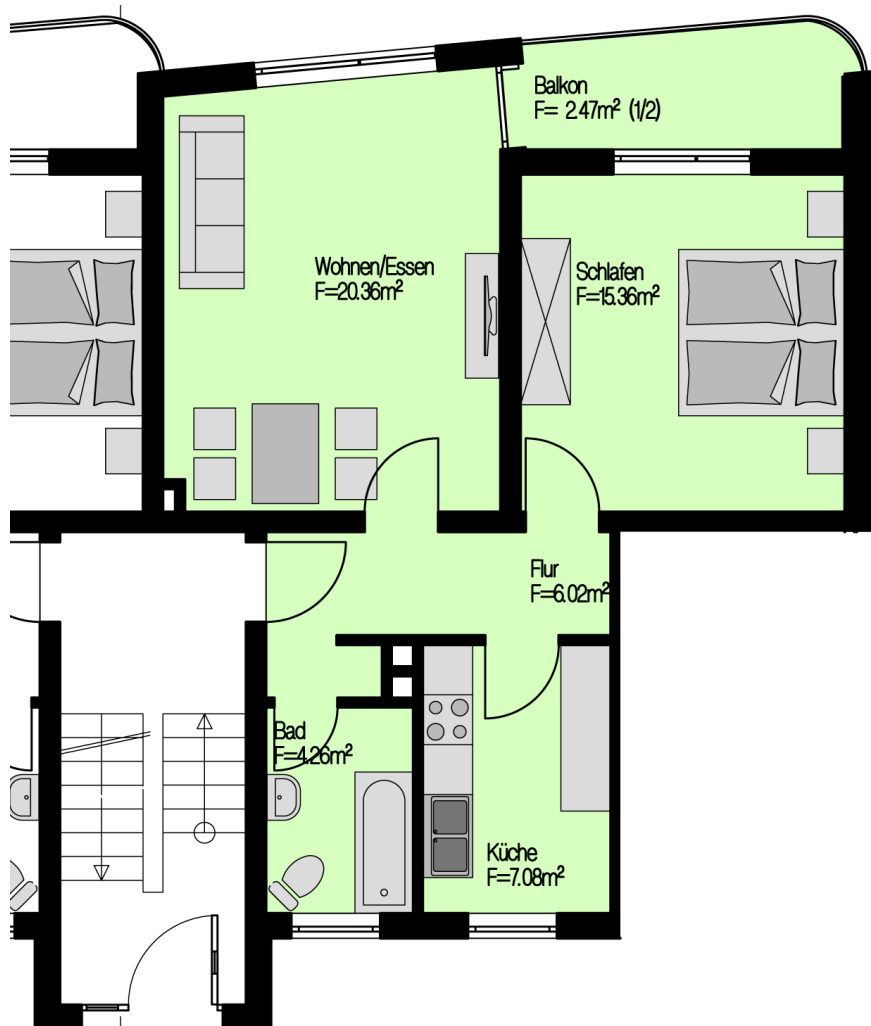


Typ A - 3 ZKB

Wohnen	20,36 m ²
Schlafen	15,36 m ²
Kind	12,02 m ²
Küche	7,08 m ²
Bad	4,26 m ²
Flur	6,02 m ²
Balkon	2,47 m ²
Gesamt	67,57 m²

	Haus 1	Haus 3	Haus 5
EG	WE 01	WE 12	WE 21/22
1. OG	WE 03	WE 14	WE 23/24
2. OG	WE 05	WE 16	WE 25/26
3. OG	WE 07	WE 18	WE 27/28
4. OG	WE 09	WE 20	WE 29/30

Grundriss – Typ B



Typ B - 2 ZKB

Wohnen	20,36 m ²
Schlafen	15,36 m ²
Küche	7,08 m ²
Bad	4,26 m ²
Flur	6,02 m ²
Balkon	2,47 m ²
Gesamt	55,55 m²

Haus 1

EG	WE 02
1. OG	WE 04
2. OG	WE 06
3. OG	WE 08
4. OG	WE 10

Grundriss – Typ C



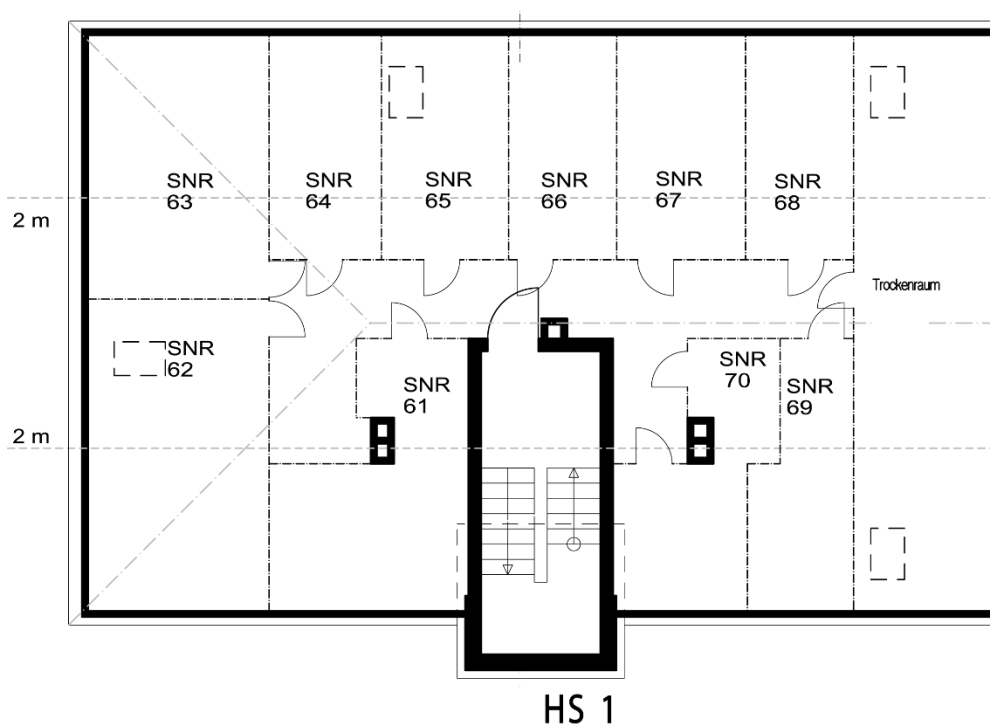
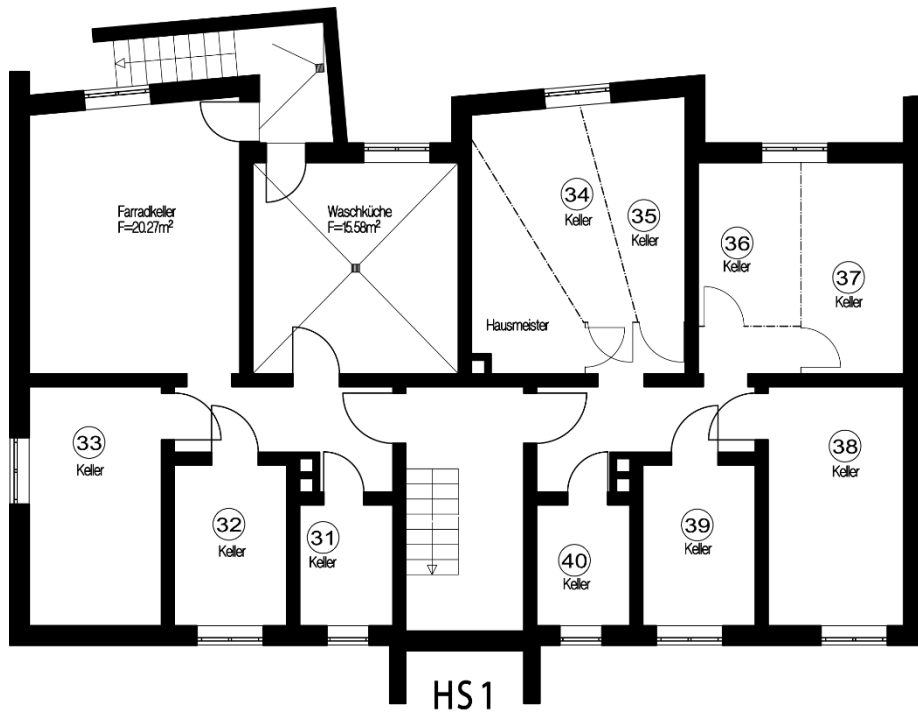
Typ C - 4 ZKB

Wohnen	20,36 m ²
Schlafen	15,36 m ²
2x Kind	24,04 m ²
Küche	7,08 m ²
Bad	4,26 m ²
Flur	6,02 m ²
Balkon	2,47 m ²
Gesamt	79,59 m²

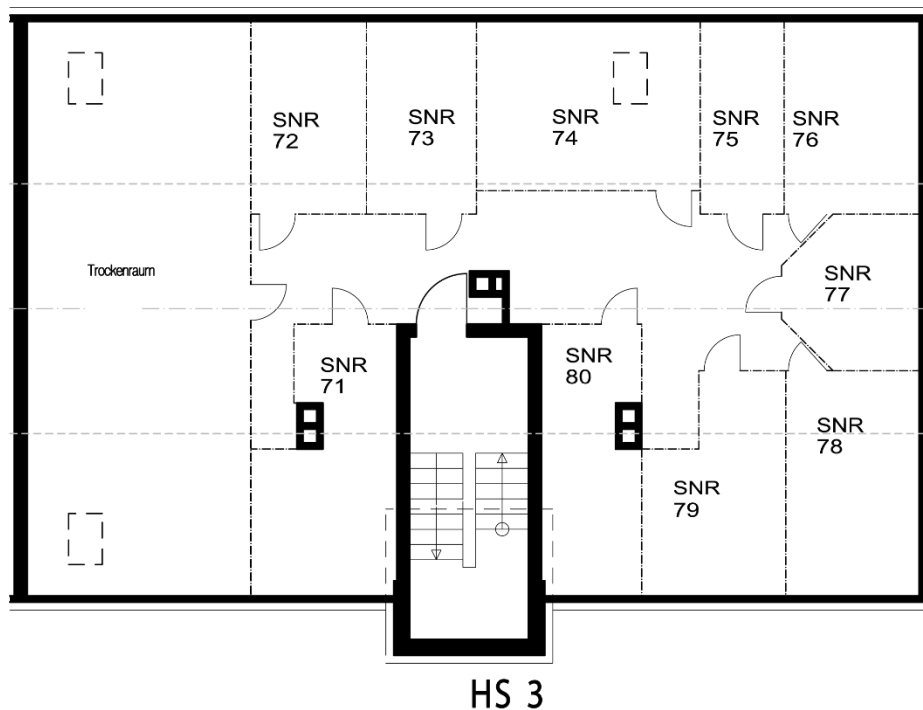
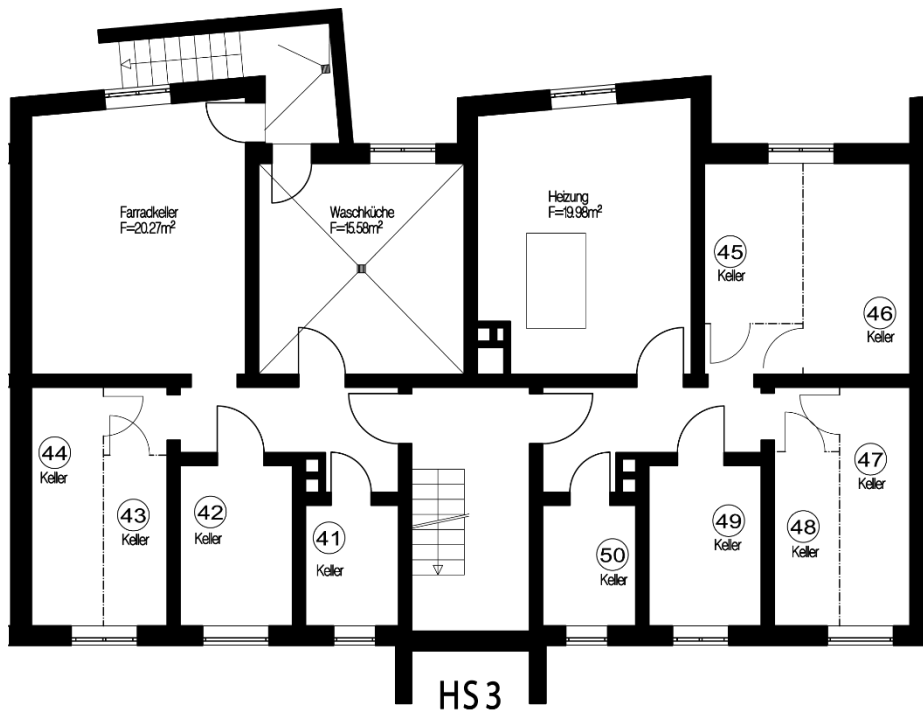
Haus 2

EG	WE 11
1. OG	WE 13
2. OG	WE 15
3. OG	WE 17
4. OG	WE 19

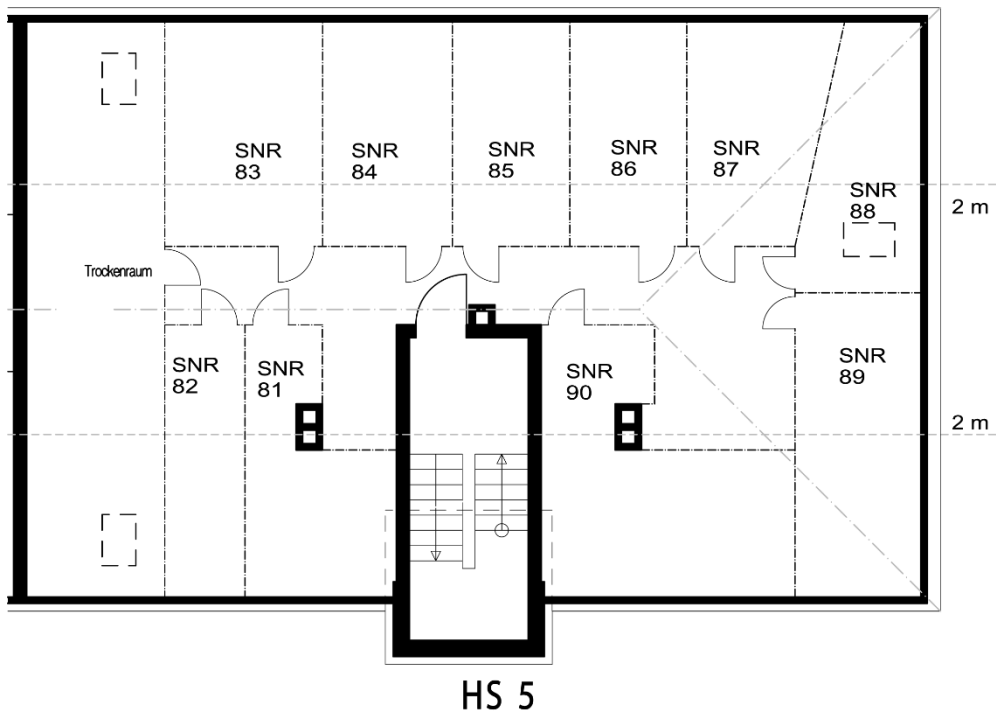
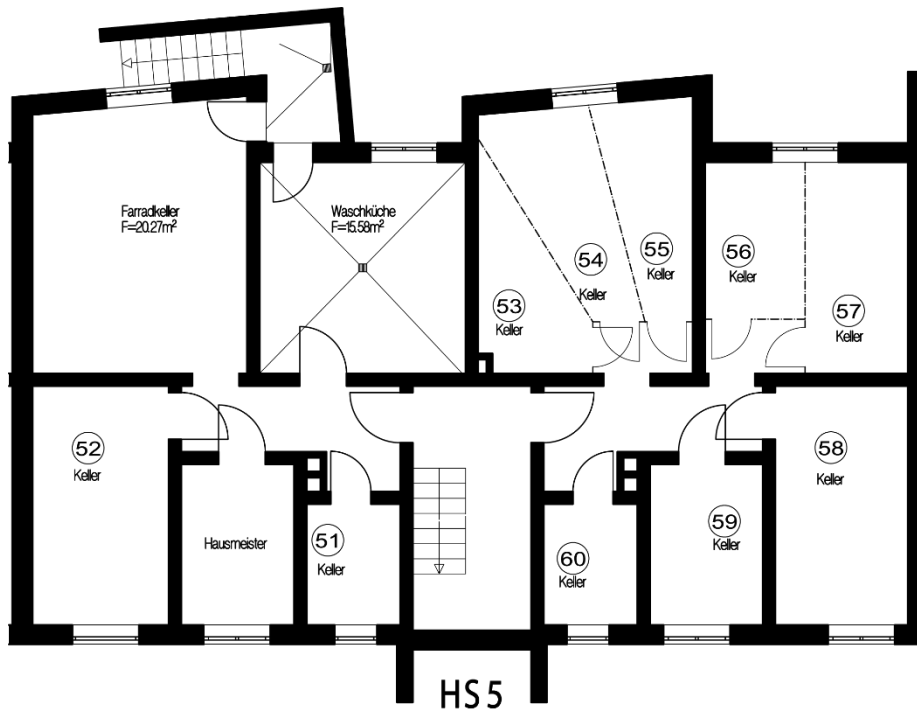
Keller und Dachgeschoss – Haus 1



Keller und Dachgeschoss – Haus 3



Keller und Dachgeschoss – Haus 5



Ansichten



OSTANSICHT



WESTANSICHT

Plusbau GmbH – das Unternehmen



Die Plusbau GmbH ist ein mittelständisches Augsburger Bauträger-Unternehmen, das seit 1994 besteht und inzwischen auf über 1000 verkaufte Wohnungen zurückblicken kann. In Zeiten von Niedrigzins, notwendiger Altersvorsorge und Inflation stellt die Immobilie mehr denn je eine attraktive und sichere Anlageform dar.

Bei Plusbau treffen Sie auf umfassende Kenntnis des lokalen Marktes und erfolgreiche Erfahrung vieler Jahre im Bauträgergeschäft. Hier stehen Ihnen Betriebswirte, Architekten und Bauleiter als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Im Vordergrund stehen dabei stets Kundenorientierung und Transparenz. Die Beratung in finanziellen Fragen schließt nicht nur die Kostenseite Ihres Vorhabens ein, wir helfen auch bei Finanzierung und Abwicklung.

Referenzen



Unter Kundenorientierung verstehen wir zum einen, dass wir unsere Objekte von Anfang an mit Blick auf Kapitalanleger und Eigennutzer konzipieren.

Die Lage eines Objektes ist daher von ausschlaggebender Bedeutung. Denn nur Immobilien in bester Wohnlage garantieren Wohnqualität und Werthaltigkeit. Kundenorientierung bedeutet zum anderen, dass Sie Ihre Planungs- und Änderungsvorschläge direkt mit unseren Architekten und Bauleitern besprechen können. Das spart Zeit und Nerven und Sie wissen im Vorfeld, was möglich ist und was nicht.



PLUSBAU

Plusbau GmbH
Augsburger Str. 9
86157 Augsburg
Tel. 0821/344 37 28
Fax 0821/344 37 41
info@plusbau.com