Feuchtwangen

Exklusives Zweifamilienhaus mit fantastischer Aussicht über Feuchtwangen

Objektnummer: 24208646

KAUFPREIS: 879.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 295 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 910 m²

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick

Objektnummer	24208646
Wohnfläche	ca. 295 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	879.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.08.2025
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	87.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

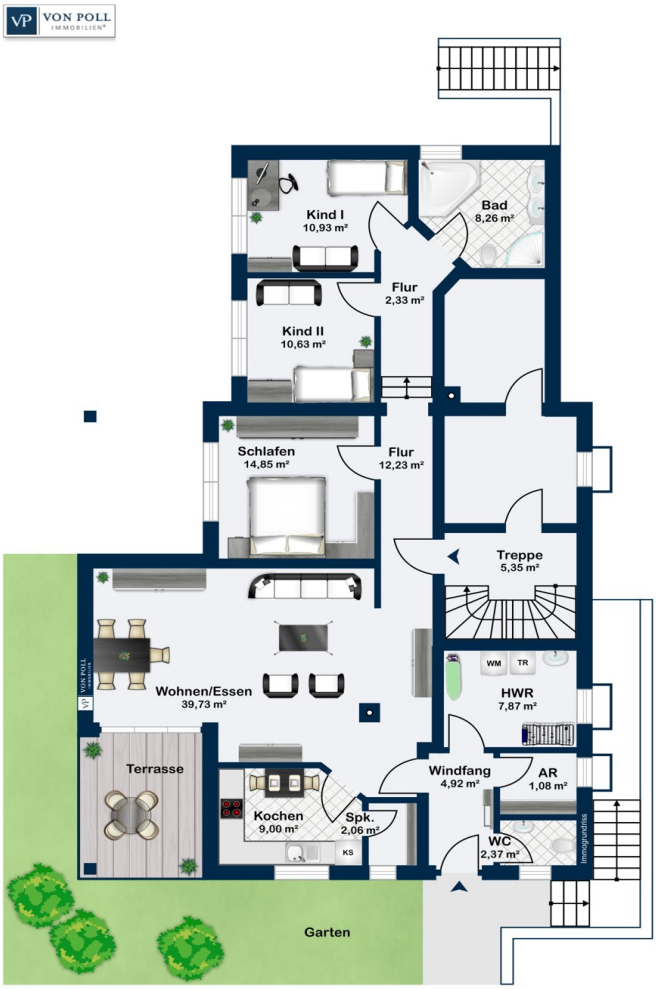
Die Immobilie

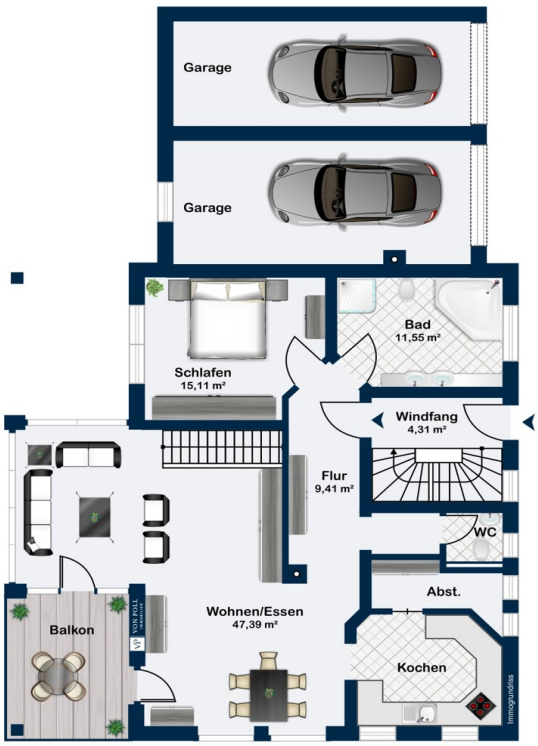
Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

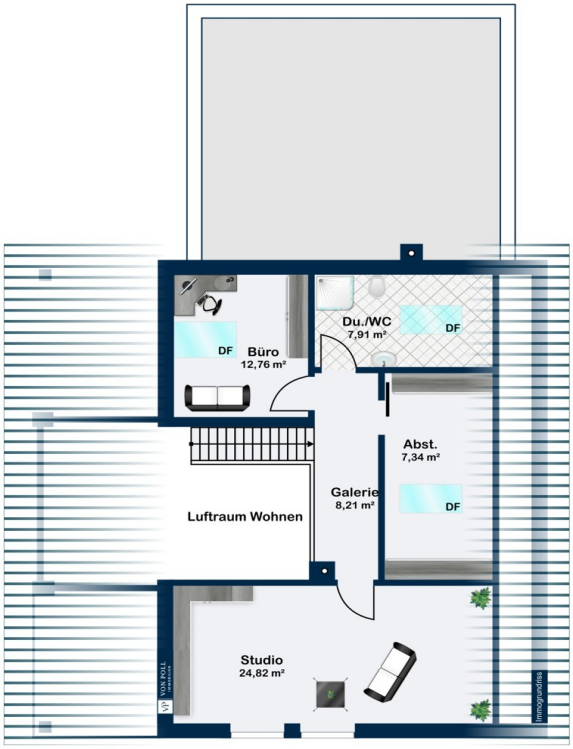
Die Immobilie

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Grundrisse




Garage
Garage
Bad
11,55 m²
Schlafen
15,11 m²
Windfang
4,31 m²
Flur
9,41 m²
WC
Abst.
Wohnen/Essen
47,39 m²
Balkon
Kochen



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich konzipierte Zweifamilienhaus wurde 2007 in Massivbauweise auf einem 910 m² großen Grundstück errichtet und besticht durch zahlreiche Raumerlebnisse und dem traumhaften Blick über den Ort. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Investoren, die ein außergewöhnliches Wohnkonzept in einer begehrten Lage suchen. Die beiden abgeschlossenen Wohneinheiten überzeugen mit Ihrer hochwertigen Gesamtausstattung. Auf insgesamt ca. 295 m² Wohnfläche erwartet Sie ein exklusives Wohnerlebnis. Beide Einheiten verfügen über einen separaten Hauseingang. Dies ermöglicht Ihnen und Ihren Mietern absolute Privatsphäre. Im Erdgeschoss liegt die geräumige 3,5-Zimmer-Maisionettewohnung. Auf ca. 164 m² Wohnfläche bietet sich Ihnen hervorragender Wohngenuss. Die Wohnung besteht aus zwei geräumigen Schlafzimmern, einem Flur, zwei Tageslichtbadezimmern, einem Gäste-WC, einer Ankleide und dem geräumigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die Wohnung eignet sich somit hervorragend für Familien und Paare, die das großzügige Wohnen lieben. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offene Ess- und Kochbereich. Die Mieter haben in die Küche eine hochwertige Einbauküche einbauen lassen. Die praktische Speisekammer bietet versteckten Stauraum. Im Essbereich findet sich ausreichend Platz für einen Familienesstisch. Von hier aus gelangen Sie auch auf den überdachten Westbalkon mit traumhafter Aussicht über die Stadt Feuchtwangen. Anschließend befindet sich der geräumige Wohnbereich. Die hohen Decken mit Sichtdachstuhl sind ein weiteres Highlight dieser Ebene. In kalten Monaten sorgt der Kachelofen für eine angenehme Wärme. Die Echtholzwendeltreppe führt vom Wohnbereich in das Dachgeschoss. Hier können Sie Ihren individuellen Rückzugsbereich einrichten, denn die Ebene verfügt über ein Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Tageslichtduschbadezimmer sowie einen Abstellraum. Die Wohnung im Souterrain eignet sich ideal für die Familie. Der einladende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechterhand liegen das Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss. Durch eine Glastüre gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen. Durch die Glasfront nach Westen genießen Sie auch hier die Aussicht. Die überdachte Terrasse wird an schönen Sommertagen zum erweiterten Wohnzimmer. Angrenzend, aber separat gelegen befindet sich die Küche mit funktionaler Einbauküche. Eine Speisekammer sorgt auch hier für ausreichend Stauraum. Der separate Schlafbereich der Einheit verfügt weiterhin über zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer sowie über ein geräumiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtischelement. Im Keller des Hauses befindet sich neben der Waschküche der EG-Wohnung auch die zentrale Gasheizungsanlage. Der Garten des Hauses ist pflegeleicht mit Rasenfläche angelegt. Die ringsum gepflanzten Bäume und Sträucher bieten einen natürlichen Sichtschutz. Ihre

PKWs parken Sie bequem in der Doppelgarage mit elektrischem Tor oder auf den beiden Außenstellplätzen. Alle Wohneinheiten sind aktuell vermietet. Zur Höhe der einzelnen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Zum Schutz der Mieter veröffentlichen wir keine Innenbilder. Gerne erhalten Sie aber weitere Eindrücke nach einem kurzen Telefonat. Das Anwesen ist gepflegt und in einem guten Zustand. Mittelfristig sind kleinere Arbeiten erforderlich, wie z.B. Pflasterarbeiten um das Haus, Terrassenbelag, etc. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort. Gerne vereinbaren wir in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Ausstattung und Details

Ausstattungsdetails im Überblick:
-Zweifamilienhaus Baujahr 2007
-Zwei abgeschlossene Wohneinheiten
-Separate Hauseingänge
-2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
-Gaszentralheizung
-Großzügiger Garten in Hanglage
-Doppelgarage
-Zwei Freiplätze
Wohnung EG:
-Wohnbereich und Badezimmer gefliest - teilweise Hochglanz
-Schlafzimmer Laminat
-Kachelofen
-Sichtdachstuhl
-Echtholzwendeltreppe
-Hochwertiges Masterbadezimmer mit Whirlbadewanne
-Zweites Duschbadezimmer
Wohnung Souterrain:
-Flur, Küche und Badezimmer gefliest
-Schlaf- und Wohnzimmer Laminat
-Anschluss für Schwedenofen im Wohnbereich
-Teilweise Glastüren
-Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
Die beiden Wohnungen sind aktuell vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss wird zum 01.03.2025 frei.

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Alles zum Standort

Ihr neues Haus befindet sich in toller Lage Feuchtwangens in einer ruhigen Wohnsiedlung mit schöner Fernsicht. Im Ort selbst haben Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und auch Schulen. Feuchtwangen liegt ca. 90 km südlich von Nürnberg idyllisch gelegen an der Romantischen Straße in Mittelfranken. Am Autobahnkreuz Feuchtwangen/Crailsheim (5 km) kreuzen sich die Bundesautobahnen A 6 und A 7. Hierdurch ist eine direkte Verbindung mit Ulm (110 km) und Würzburg (90 km) einerseits und den Ballungsräumen Nürnberg (90 km) und Heilbronn (95 km) / Stuttgart (120 km) gegeben. Feuchtwangen gehört zum Landkreis und Regierungsbezirk Ansbach (25 km). Die Stadt mit mehr als 12.000 Einwohnern bietet ein reiches Kultur- und Vereinsleben, Schulversorgung bis zum Gymnasium, Naturfreibad und Hallenbad, Reitanlagen, Sportstätten, Tennishalle, Museen sowie ein Casino. Kultureller Höhepunkt im vielfältigen Veranstaltungsjahr sind die alljährlichen Theaterfestspiele, die seit 1949 jeden Sommer im Klostergarten vor den Arkaden des romanischen Kreuzgangs des ehemaligen Benediktinerklosters der Stadt Feuchtwangen stattfinden.

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com