

## Feuchtwangen

**\*reserviert\*** Reihenmittelhaus mit Garage und toller  
Aussicht in gefragter Lage Feuchtwangens

Objektnummer: 24208606



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 211 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

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

Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208606
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	109.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.08.2034		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



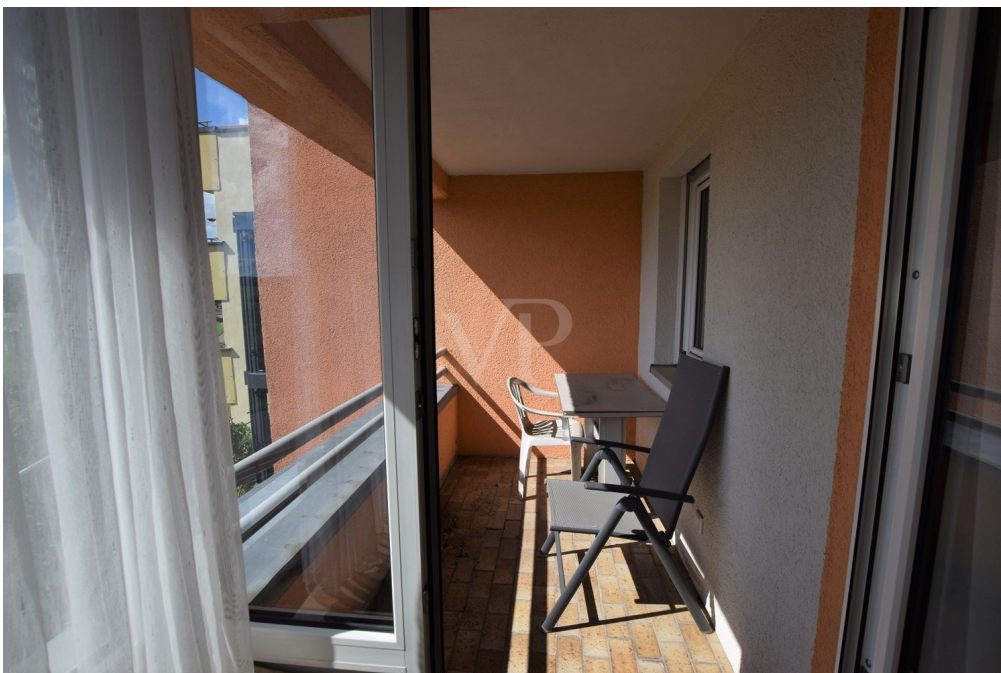
Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie





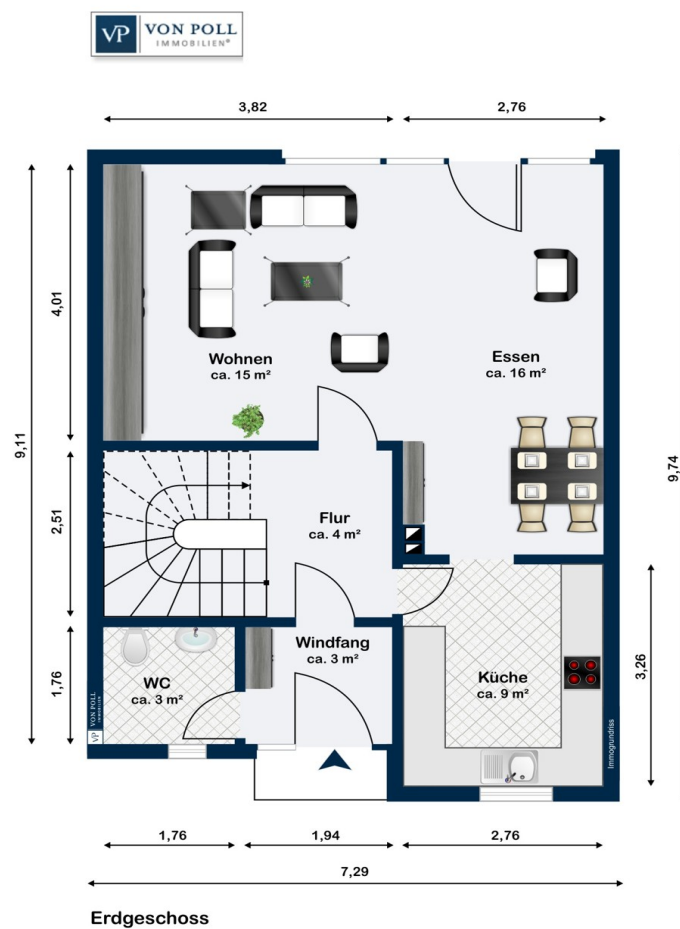
Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

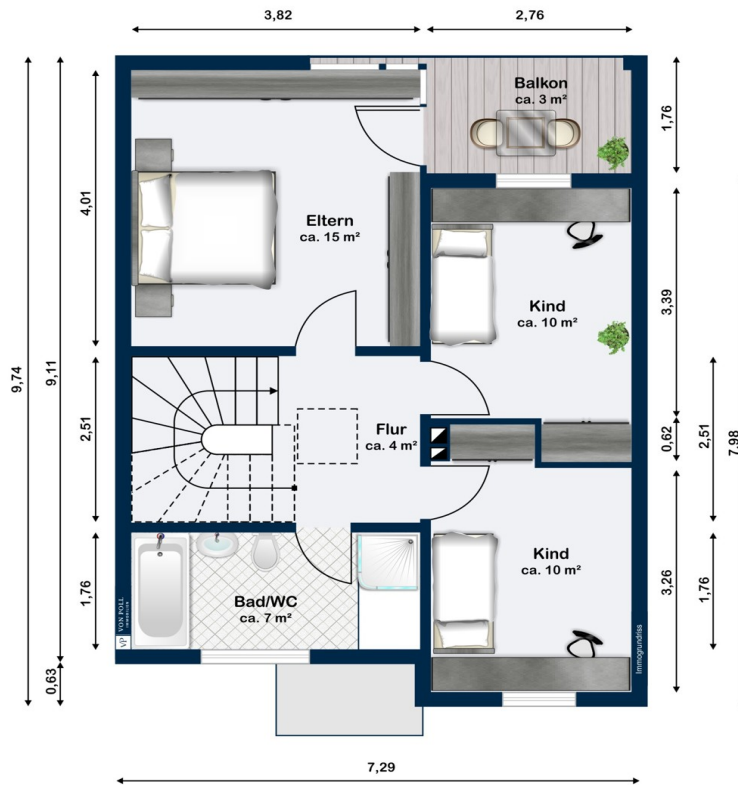
## Die Immobilie



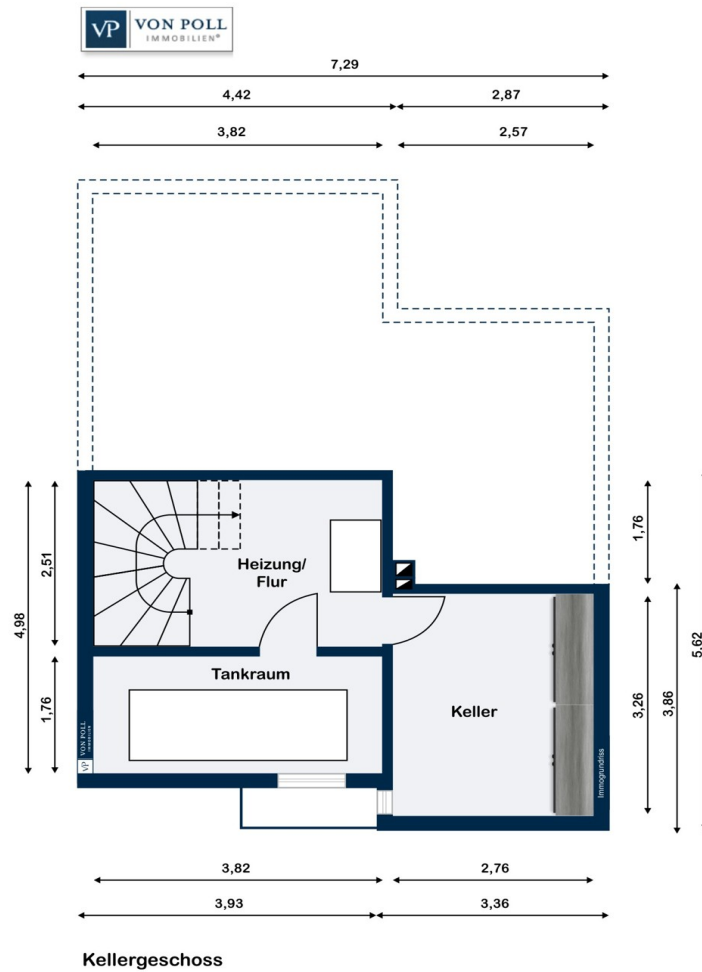
Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Grundrisse





Obergeschoss



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: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause direkt in Feuchtwangen! Es erwartet Sie ein voll unterkellertes Reihenmittelhaus mit einem kleinen Garten und Garage in ruhiger grüner Stadtrandlage. Sie haben Platz für die ganze Familie! Das Haus bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> angenehmen Wohngenuss, verteilt auf insgesamt drei Ebenen. Das Haus wurde 1976 von einem namhaften, regionalen Bauträger auf einem ca. 211 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Die Zufahrt und der Garagenhof umfassen weitere 484 m<sup>2</sup>, die über Miteigentumsanteile auf die Anwohner aufgeteilt sind. Angefangen im Erdgeschoss betreten Sie das Haus durch den Windfang finden linkerhand das Gäste-WC und weiter von der Diele abgehend rechts gelangen Sie zur Küche mit vorhandener Einbauküche, geradeaus direkt in das Wohnzimmer. Die Küche selbst hat einen eigenen Zugang zum großzügigen Wohn-/Essbereich. Von der Küche aus gelangen Sie direkt in das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer. Mit der großen, Fensterfront, dem direkten Zugang zur Sonnenterrasse und dem Garten ist der Wohnbereich sicherlich das Highlight und der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhauses. Auf der Terrasse genießen Sie mit Ihrer Familie und Ihren Gästen laue Sommerabende. Im Garten vor der Terrasse können sich Hobbygärtner gestalterisch ausleben. Das Treppenhaus ist durch das vorhandene Oberlicht immer sehr hell und führt Sie hoch in das Obergeschoss. Diese Ebene bietet Ihnen zwei gut geschnittene Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit überdachtem Balkon und Blick ins Grüne sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. In dem teilweise beheizten Kellergeschoss ist ausreichend Stauraum vorhanden. Der große Lagerraum hat einen praktischen direkten Ausgang in den Garten. Weiterhin im Kellergeschoss sind die Ölzentralheizung, der Öltankraum, ein Werkstattraum und der Waschmaschinenanschluss untergebracht. Ein weiteres beheiztes Zimmer kann als Gästezimmer benutzt werden, wenn Sie Besucher erwarten. Das Flachdach wurde 2019 vollständig erneuert und in diesem Zuge auch sehr gut gedämmt. Zuletzt wurde 2021 das Garagendach saniert. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich von der Qualität und dem Potential persönlich bei Ihrem Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Ausstattung und Details

In den letzten Jahren wurden bereits umfangreiche Modernisierungen durchgeführt.

Nachfolgend ein Ausschnitt der erfolgten Modernisierungen:

1985 - Einbau Wolf-Heizungsanlage

2004 - Einbau Fenster „hapa“ – Kunststoff 2-fach verglast, Roto-Beschläge, Rollläden

2011 – Fassade: Außendämmung angebracht - 14 cm Mineralwolle

2011 – Haustürelement erneuert in Kunststoff mit Glaseinsätzen

2017 – Heizung: neues Ausdehnungsgefäß

2019 - Flachdach vollständig erneuert

2019 - Haustüreingangsbereich und Vorplatz neu gepflastert, Abgrenzung zum Nachbarn mit Natursteinmauern

2021 – Garagendachsanierung

Weitere Details im Überblick:

Allgemein:

- Treppe Massivbauweise Terrazzostein
- Windfang, Diele EG und OG Terrazzostein
- Moderner Vinylboden im Wohn-/Esszimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer
- Ein Kinderzimmer mit Teppich
- Bäder und WC gefliest
- Kunststofffenster 2-fach isolierverglast mit Rollläden, Marmorfensterbänke
- Haustürelement in Kunststoff
- Schön angelegter Vorplatz mit Natursteinmauern
- Kleiner Grünstreifen mit verschiedenen Blühstauden und Beerensträucher
- Garten zur Südwestseite in leichte Hanglage - eingezäunt mit Hecke – Gartentürchen
- Garage mit elektrischem Rolltor

Erdgeschoss:

- Barrierefreier Zugang zum Haus
- Hauseingangsvordach
- Diele - Windfang - helle Küche – Gäste-WC im EG
- Eingangsdiele und Terrazzostein
- Küche mit Schiebetür zum Essplatz
- Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Gartenzugang
- Terrasse mit manueller Markise

Obergeschoss:

- Zwei Kinderzimmer
- Elternschlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon – Ausblick ins Grüne
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC

- Lichteinfall im Treppenhaus/Diele durch Oberlicht

Keller:

-Keller teilbeheizt

-Wolf-Heizungsanlage Baujahr 1985

-Stahlöltanks 5000 Liter

-Lagerraum mit Gartenzugang

-Waschmaschinenanschluss

-Beheiztes mögliches Gästezimmer

-Werkstattraum

-Starkstromanschluss

Das stetig eigentümbewohnte Anwesen wurde dementsprechend gepflegt. Es befindet sich in einem absolut soliden Zustand. Dennoch sind mittelfristig weitere

Modernisierungen einzuplanen, wie z. B. Erneuerung Heizungsanlage/Heizkörper, Elektrik, Sanitär/Bad/WC, Austausch Teppichboden OG, Einbauküche.

Überzeugen Sie sich von der Qualität und dem Potential bei Ihrem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Objektnummer: 24208606 - 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: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 109.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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