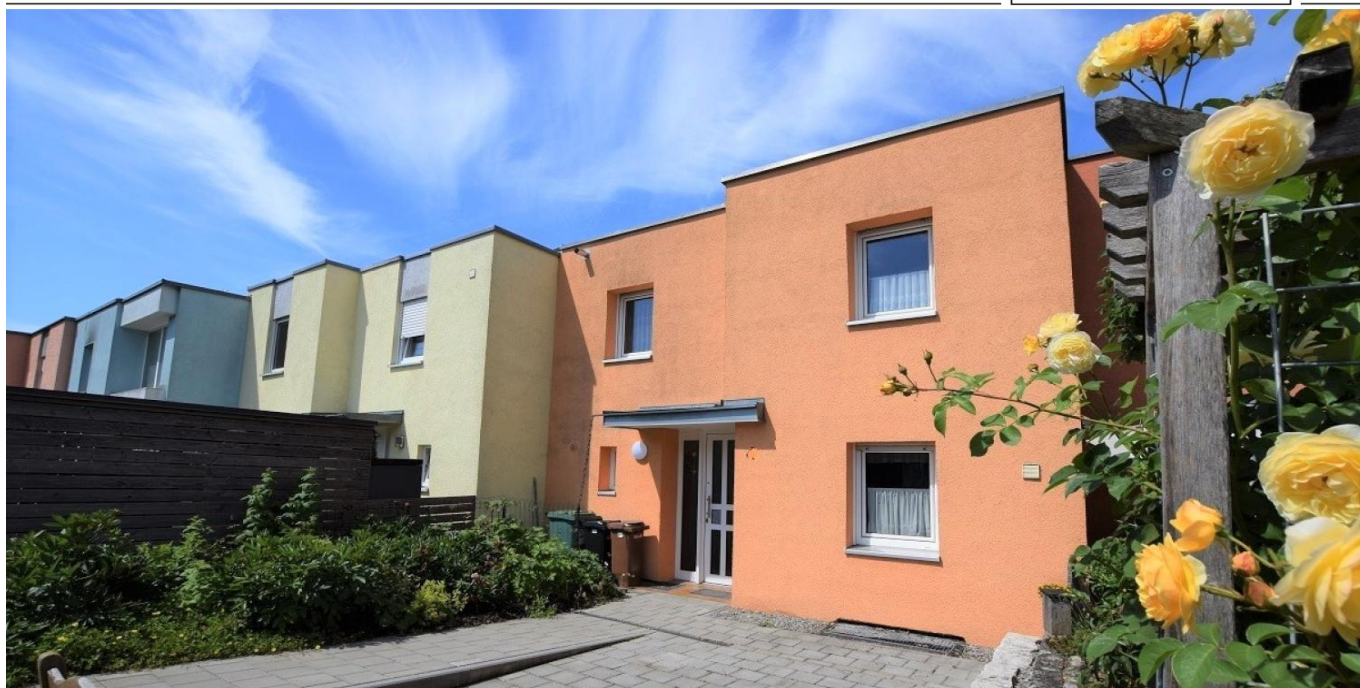


Feuchtwangen

# Reihenmittelhaus mit Garage und toller Aussicht in gefragter Lage Feuchtwangens

Property ID: 24208606



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

**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 211 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## At a glance

Property ID	24208606	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Year of construction	1976	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	109.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.08.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property





Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



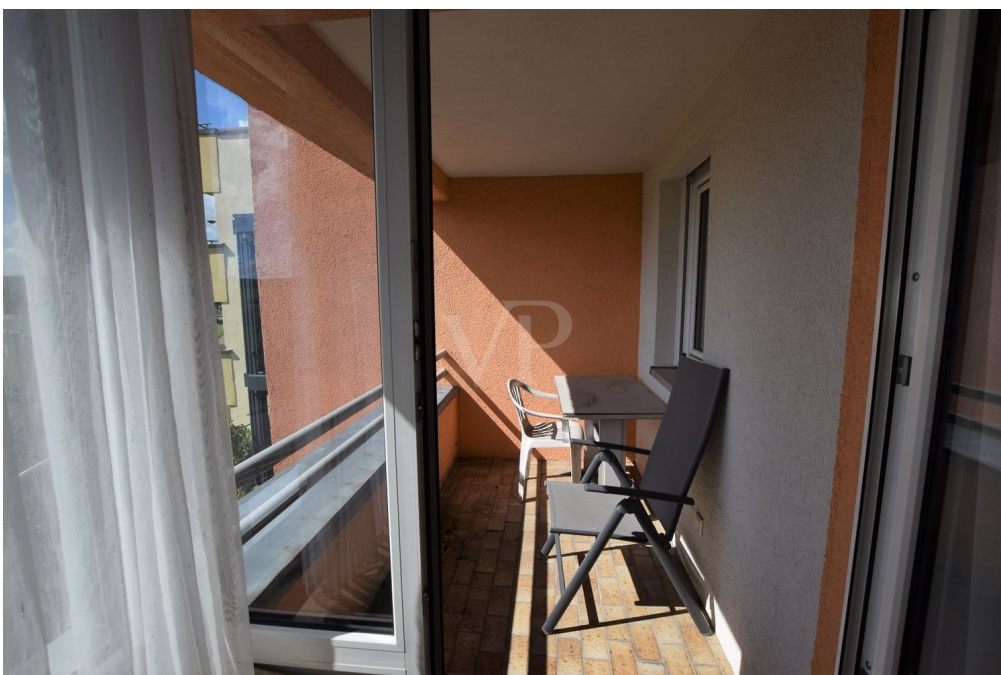
Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## The property





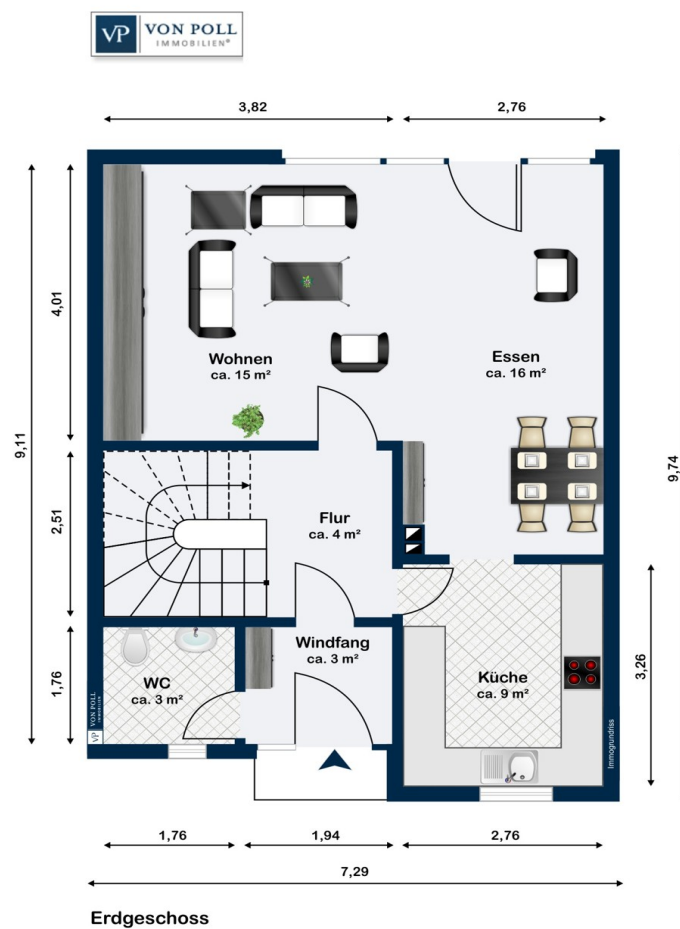
Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

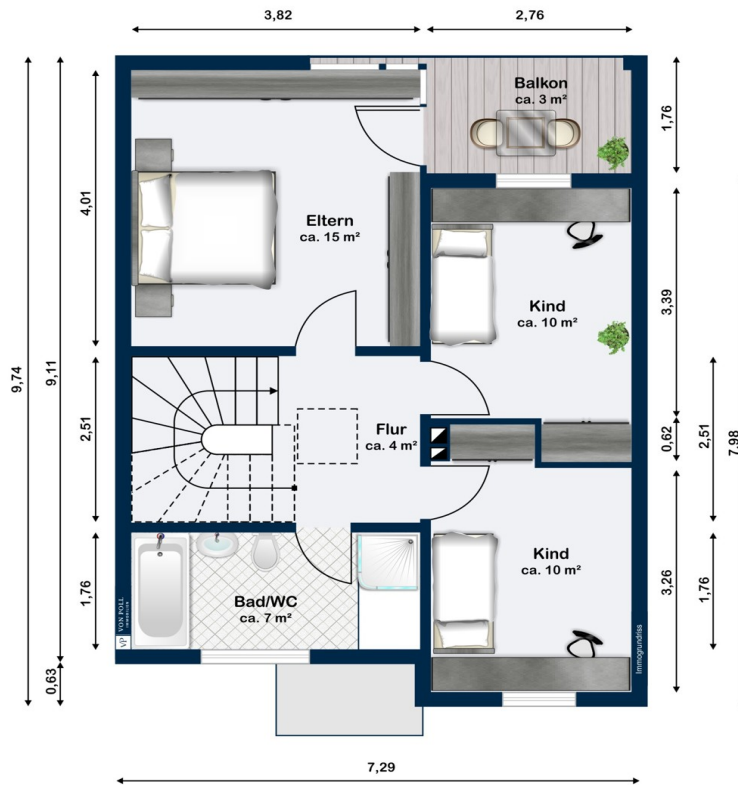
## The property



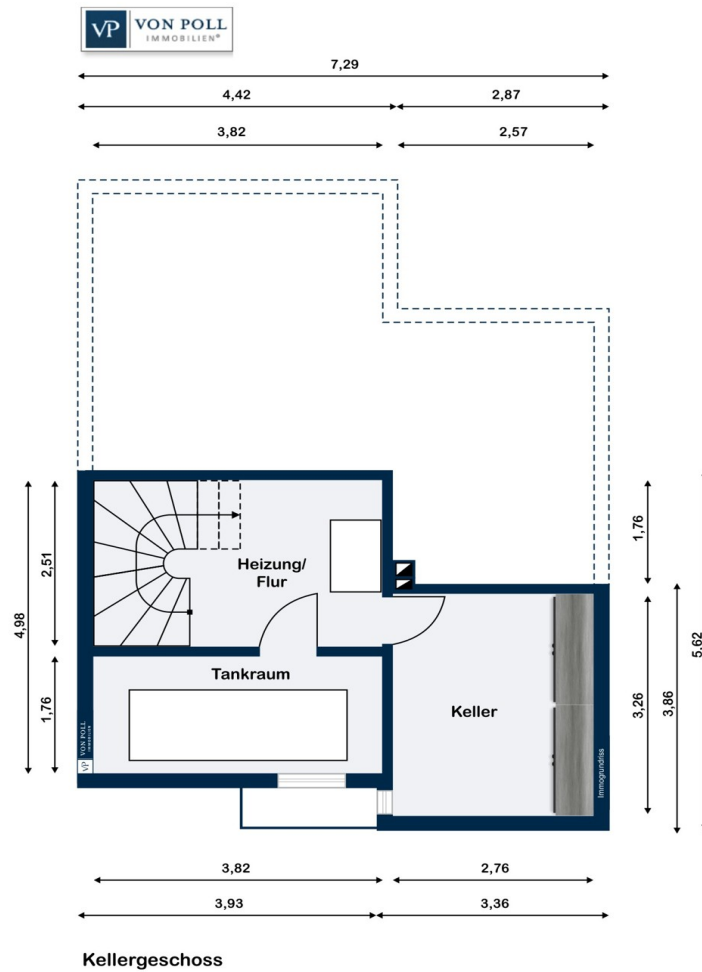
Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Floor plans





Obergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## A first impression

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.

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Details of amenities

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.

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## All about the location

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.



Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Other information

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.

Property ID: 24208606 - 91555 Feuchtwangen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)