

Feuchtwangen

Exklusives Zweifamilienhaus mit fantastischer Aussicht über Feuchtwangen

CODE DU BIEN: 24208646



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 295 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 910 m²

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24208646
Surface habitable	ca. 295 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2006
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	879.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	87.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2025	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

La propriété



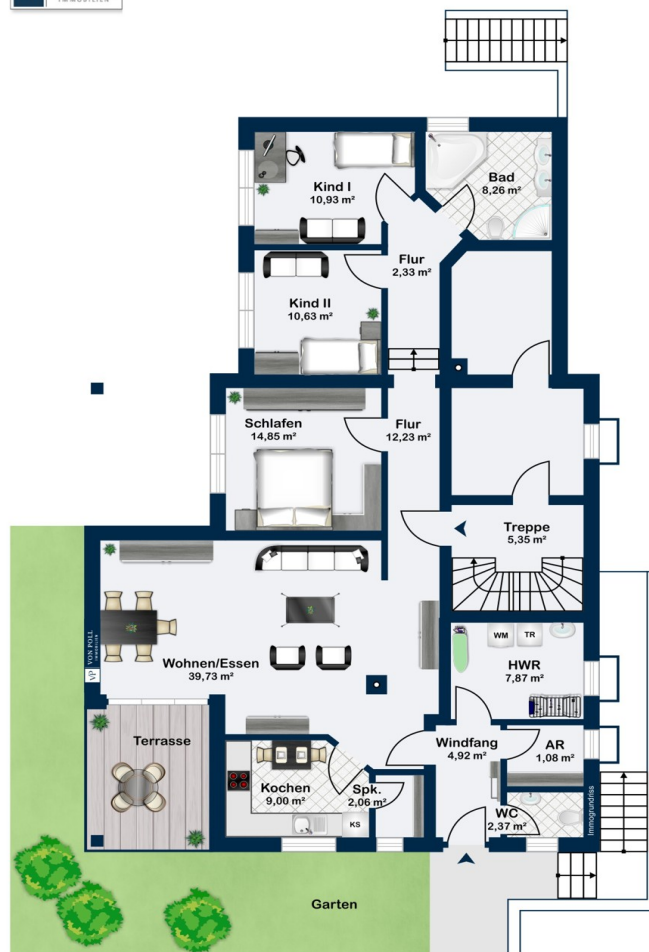
CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

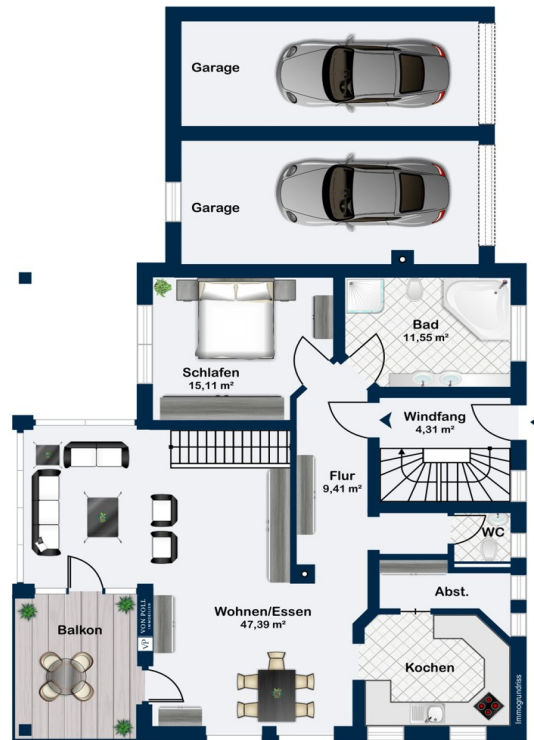
La propriété

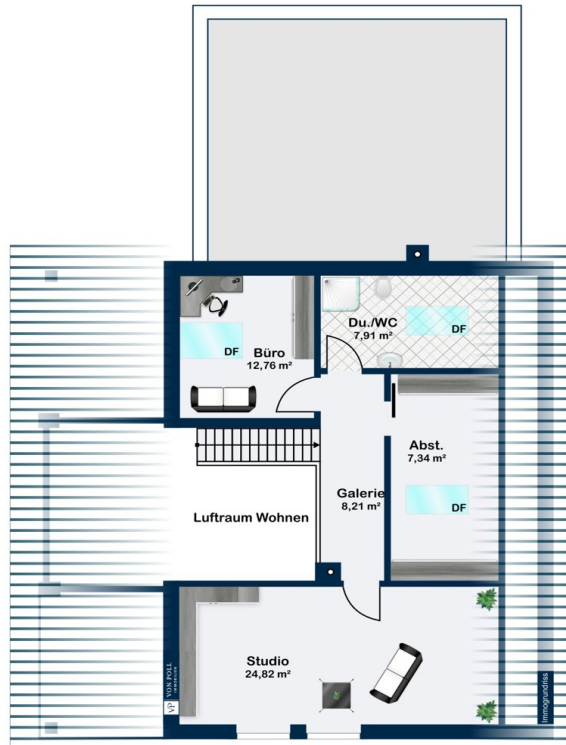


CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Une première impression

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-Maisonettewohnung. Auf ca. 164 m² Wohnfläche bietet sich Ihnen hervorragender Wohnenuss. 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.

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24208646 - 91555 Feuchtwangen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com