

Feuchtwangen

# Exklusiv modernisiertes Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich, großem Garten und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26208881



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.706 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26208881 - 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: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208881	Kaufpreis	679.000 EUR
Wohnfläche	ca. 246 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	74.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen

## Grundrisse







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: 26208881 - 91555 Feuchtwangen**

## Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1984 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 116 m<sup>2</sup> im Obergeschoss, welches derzeit vermietet ist und somit eine attraktive Einnahmequelle bietet. Dank der massiven Bauweise, der sehr guten Dämmung und der umfassenden Modernisierung im Jahr 2024 präsentiert sich das Haus in einem ausgezeichneten Zustand und erreicht die Energieeffizienzklasse B.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem die Badezimmer, die Küchen, sämtliche Böden und Türen erneuert. Darüber hinaus wurden moderne Kunststofffenster mit Zweifachverglasung eingebaut, das Dach neu versiegelt und gedämmt sowie der Dachboden ausgebaut und isoliert. Ein modernes Smart-Home-System ermöglicht die komfortable Steuerung der Heizung, der Gegensprechanlage sowie der elektrischen Rollläden und Sonnensegel. Ein Gäste-WC steht beiden Wohneinheiten zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Das Erdgeschoss begeistert mit einem großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der durch einen Kamin und stilvolle Ambientebeleuchtung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die hochwertige Einbauküche der Marke Alno mit Kochinsel ist mit Markengeräten von Miele und Bauknecht ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das geräumige Hauptschlafzimmer bietet einen wunderschönen Blick in den Garten sowie einen direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Ankleidezimmer, zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen, sowie ein exklusives Badezimmer mit begehbare Dusche, Whirlpool, Fußbodenheizung, Doppelwaschbecken und WC. Hochwertige Fliesen mit integrierten LED-Spots unterstreichen den modernen Wohnstil.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon. Das helle Wohnzimmer bietet ebenfalls einen direkten Balkonzugang und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Eine Einbauküche ergänzt die Wohneinheit und macht sie ideal für Familien oder zur Vermietung.

Auch das vollunterkellerte Untergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Gästezimmer stehen zwei Hobbyräume zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich mit Sauna für bis zu vier Personen sowie einer begehbaren Dusche und einem Waschbecken – der perfekte Ort zum

**Entspannen.**

**Das großzügige und liebevoll angelegte Grundstück überzeugt mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Umgeben von einer dichten Thujahecke bietet der Garten viel Platz zum Erholen und Genießen. Zwei Gartenhäuser, eine Zisterne sowie eine Doppelgarage mit Dachboden und elektrischem Torantrieb runden das attraktive Gesamtangebot ab.**

**Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Technik mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als komfortables Zuhause für die Großfamilie, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus bietet beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen.**

**Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Zweifamilienhaus Baujahr 1984
- Zwei separate Wohnungen (EG: 130m<sup>2</sup> / OG: 116m<sup>2</sup> (vermietet))
- Massivbauweise, sehr gut gedämmt (Energieeffizienz B)
- Umfassende Modernisierung 2024: Badezimmer, Küche, Türen, Böden, Fenster 2-fach verglast Kunststoff, Dach gedämmt und neu versiegelt, Dachboden ausgebaut und isoliert
- Smart-Home-System (Heizung, Gegensprechanlage, elektrische Rollläden/Sonnensegel)
- Gäste WC für beide Wohnungen nutzbar
- Großer, schön angelegter, blickgeschützter Garten mit zwei Gartenhäusern und Tujas umrandet
- Doppelgarage mit Dachboden Türöffner via Fernbedienung
- Zisterne vorhanden
- Vollunterkellert, mit Wellnessbereich

**Erdgeschoss:**

- Großzügiges, offenes Wohnzimmer mit Kamin und stilvolle Ambientebeleuchtung
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel der Marke Alno, sowie Miele und Bauknecht Geräten ausgestattet
- Hauptschlafzimmer mit wunderschönem Blick in den Garten und Zugang zur Terrasse
- Ankleidezimmer
- Großes Hauptbadezimmer mit begehbare Dusche, Whirlpool, Fußbodenheizung, WC und Doppelwaschbecken
- 2 Kinderzimmer / Büro
- Hochwertige Fliesen mit Leucht Spots

**Obergeschoss:**

- Großzügiger Eingangsbereich
- 2 gut geschnittene Kinderzimmer, sowie ein Hauptschlafzimmer mit Balkonzugang
- Großes, helles Wohnzimmer ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche
- Balkon

**Untergeschoss:**

- Gästezimmer
- Wellnessbereich mit begehbare Dusche, Waschbecken und Sauna für vier Personen
- 2 Hobbyräume, individuell nutzbar

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26208881 - 91555 Feuchtwangen**

## **Alles zum Standort**

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, 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: 26208881 - 91555 Feuchtwangen**

## Weitere Informationen

**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: 26208881 - 91555 Feuchtwangen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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