

Feuchtwangen

## Attractive multi-family house with garages/parking space, fully let, in the heart of the old town!

*Property ID: 25208711*



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

PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 270 m<sup>2</sup>

Property ID: 25208711 - 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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## At a glance

Property ID	25208711	Purchase Price	569.000 EUR
Living Space	ca. 246 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Year of construction	1800	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	18.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.12.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1800

Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

# The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



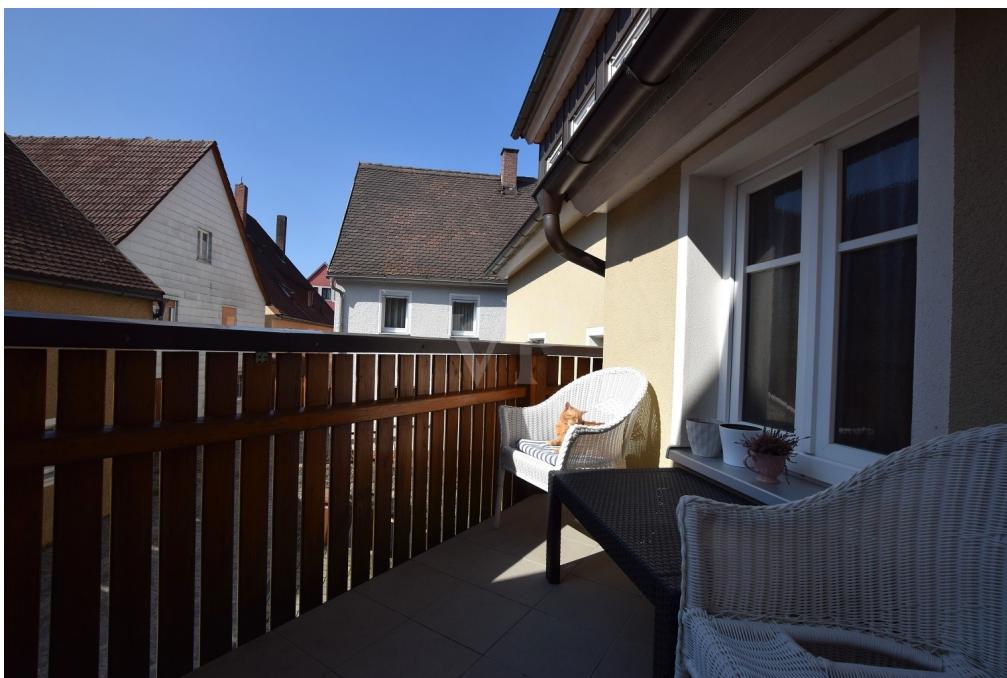
Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



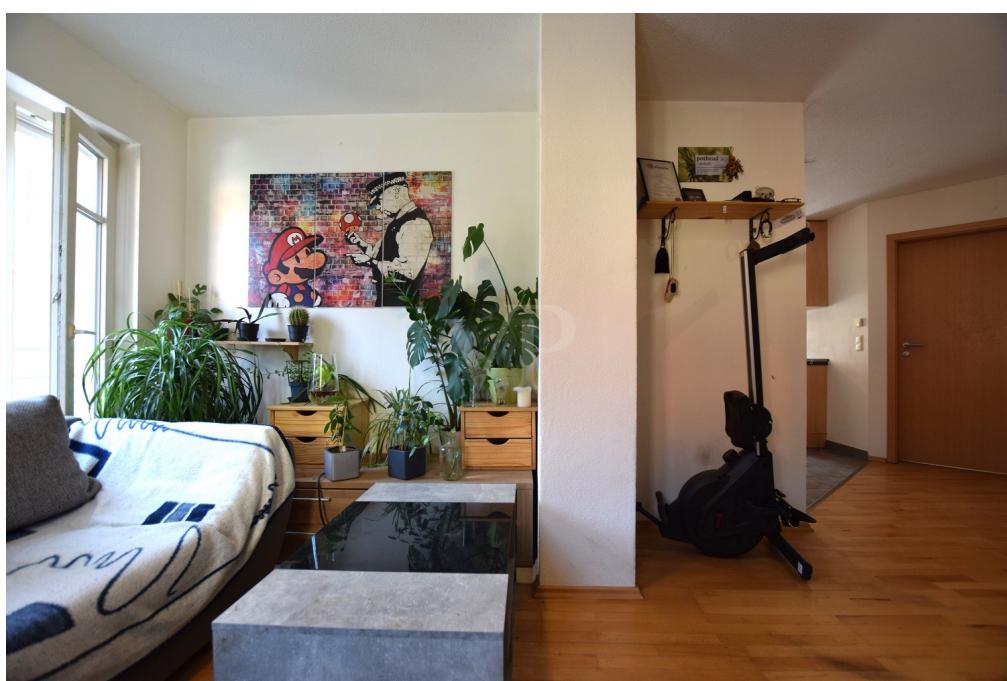
Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



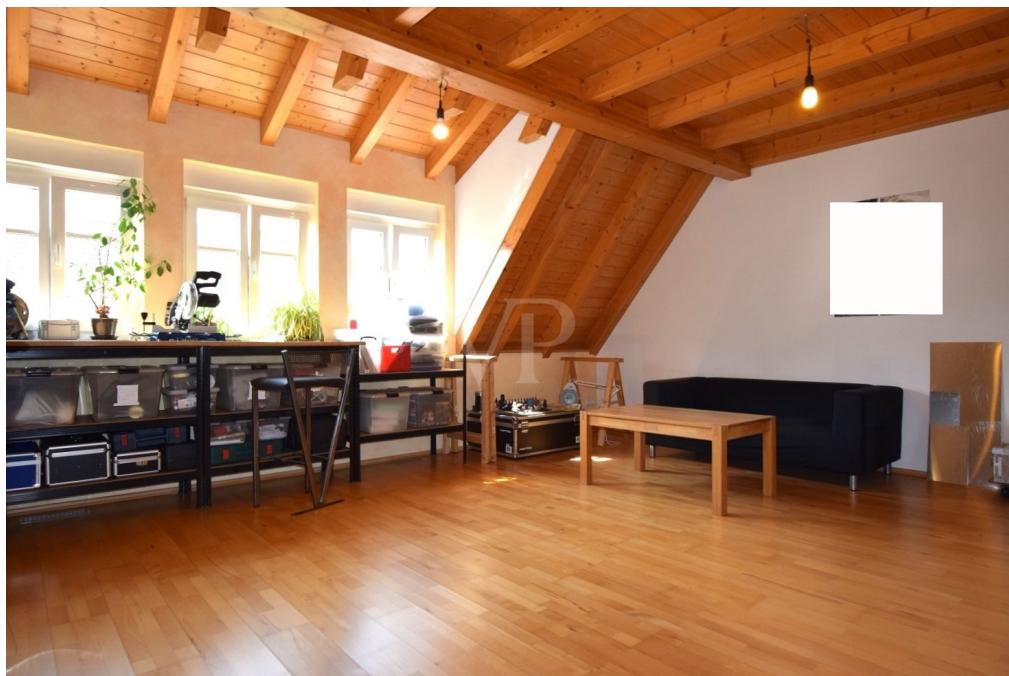
Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



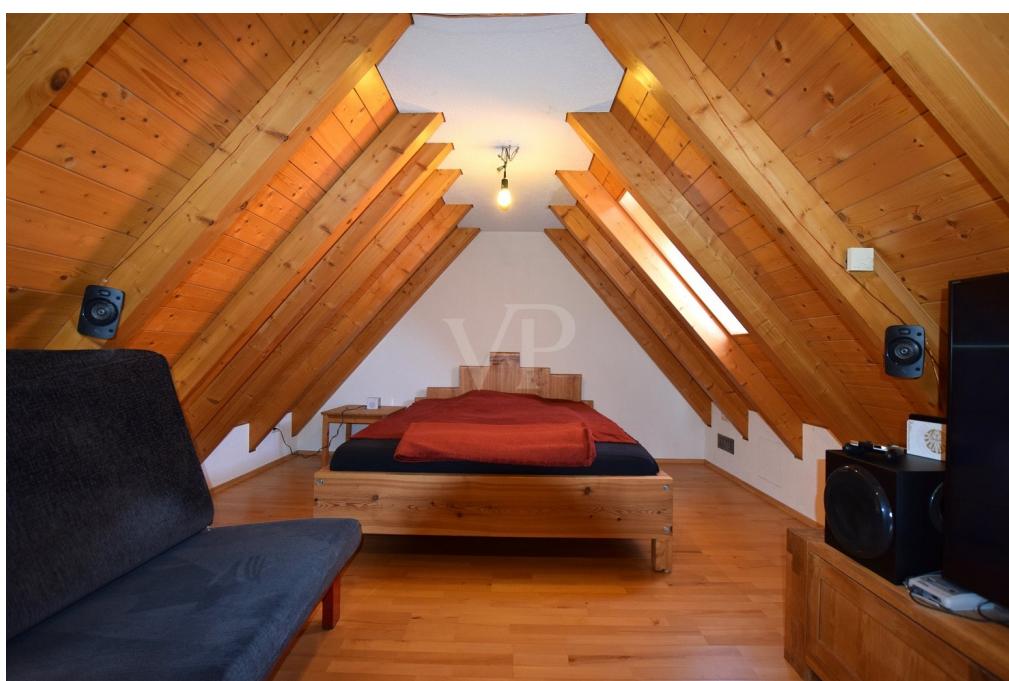
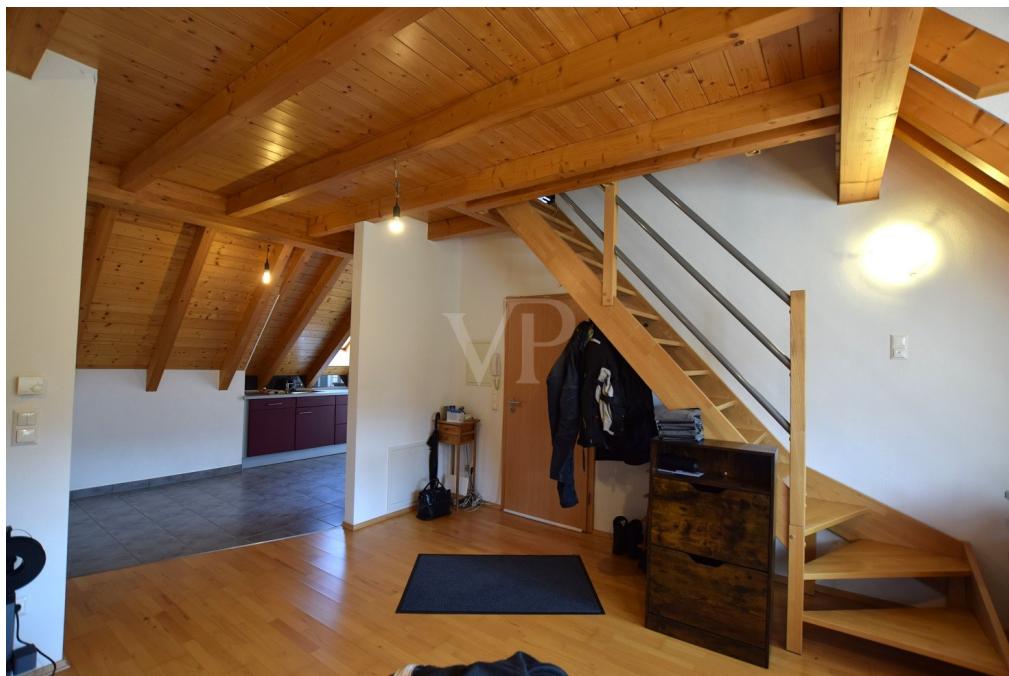
Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## The property



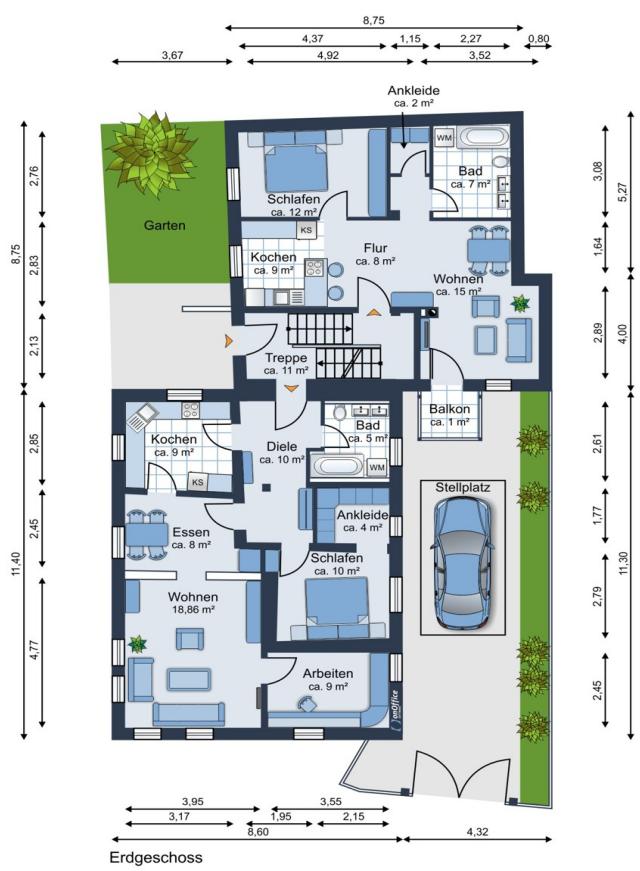
Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

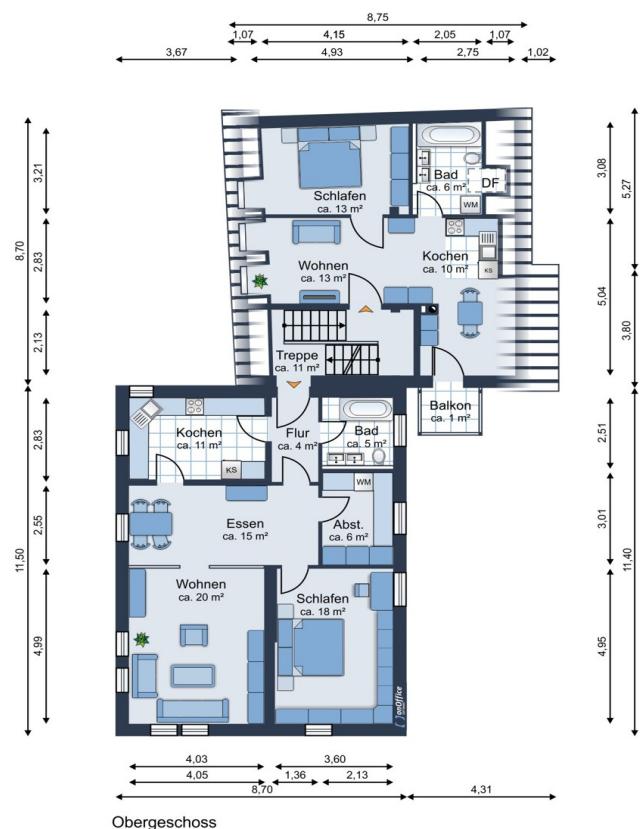
## The property

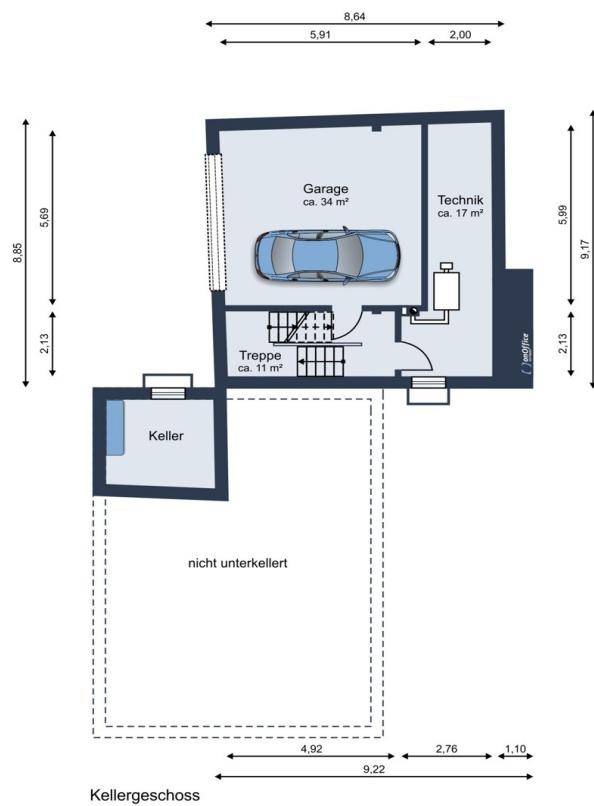


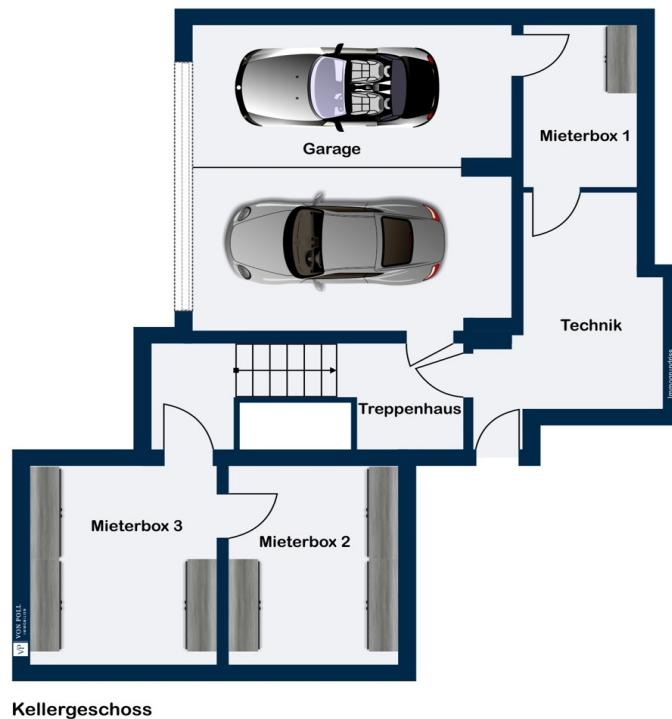
Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

# Floor plans









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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## A first impression

This completely renovated residential building with a total of four self-contained apartments in Feuchtwangen's historic old town will delight you! Its central location, modern building technology, and well-maintained appearance make this property a true gem! Originally built around the 18th century as a farmhouse with a barn, the building comprises two split-level structures with a shared entrance and central staircase. Between 2006 and 2011, the building underwent a complete renovation and was converted into four apartments. While not a listed building, the renovation was nevertheless coordinated with the heritage authorities. The modernization was carried out to a very high standard and in keeping with current standards, particularly with regard to energy efficiency. Heating is provided via underfloor heating, and hot water is supplied by an energy-efficient heat pump. A ventilation system with heat recovery is also installed. Each apartment features a hallway, a spacious living area, a bedroom, a kitchen with fitted units, a bathroom with a bathtub and shower, and some also include a study and a dressing room/storage room. Thanks to the attractive casement windows, all rooms are bright and welcoming. The penthouse apartment with a Juliet balcony and open-plan kitchen/living/dining area extends over two levels up to the attic, which is accessible via a solid wood staircase. The high-quality features include brand-name fitted kitchens with Bosch appliances, underfloor heating, and real wood parquet flooring. The bathrooms are equally impressive, each equipped with a bathtub and shower, toilet, sink, bathroom furniture, and illuminated mirrors. A private, lockable cellar storage room is also included with each apartment. All apartments are in excellent condition and can be easily re-let at any time. Furthermore, the attic offers potential for conversion into one or two additional apartments. The necessary plumbing and electrical wiring are already in place. This attractive multi-family building offers a sound investment opportunity in a quiet yet central location. With a total of four apartments, two garage parking spaces, and one open-air parking space, the property represents a future-proof investment with a stable tenant base. Currently, all four units are rented to reliable tenants. We would be happy to discuss current rental income with you in person. This townhouse will impress you. See for yourself this rare opportunity. We would be happy to arrange a personal viewing appointment. Please send us a completed contact request by email. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Details of amenities

Die Details im Überblick:

- Lage im Feuchtwanger Altstadtzentrum – vieles fußläufig erreichbar
  - Gepflegtes Wohnhaus - Hauseingang überdacht
  - Moderne, gemütliche Gesamtgestaltung – gute Raumaufteilung
  - Solide Massivbauweise, modernisierter Gesamtzustand, kein Denkmalschutz
  - Kernsanierung des Bestandsgebäudes 2005 – 2011, stetige Instandhaltung
  - Hervorragender energetischer Gesamtzustand – sehr niedriger Energiebedarf (A+)
  - Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
  - Wärmepumpe mit Schluck- und Saugbrunnen, geothermische Beheizung
  - Wärmedämmung, 2-fach verglaste Sprossenfenster
  - Hochwertige Gesamtausstattung:
  - Fußbodenheizung, Parkettfußboden, Feinsteinzeug
  - Zisterne, tlw. Betonkerntemperierung, Notkamin, Granitfensterbänke etc.
  - Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, Waschtisch und WC
  - Vier Einbauküchen mit Markenelektrogeräten
  - Gepflegtes Treppenhaus mit Granitsteinbelag und Edelstahlhandlauf
  - Wohnung EG mit Zugang zur Terrasse mit Grillhaus – Sondernutzungsrecht, PKW-Stellplatz
  - EG-Wohnung per Teilungserklärung getrennt
  - Abstellraum für jede Wohnung im Keller mit Waschmaschinenanschluss
  - Doppelgarage mit elektrischem Rolltor – Fußbodenheizung vorbereitet
  - Rampenheizung (Pflaster beheizbar)
  - Jede Wohnung mit einzelnen Heizkreislauf, Wasser- und Stromzähler
  - Zähler für Wärme vorbereitet – getrennte Abrechnung möglich
  - Finanzierungsunterstützende Vermietung
  - Angemessene Mieteinnahmen mit Erhöhungspotential
  - Ideal für Kapitalanleger – vielseitige Mietinteressenten (Familie, Paar, Senioren)
- Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen stehen wir Ihnen sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

**Property ID: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## All about the location

Das Mehrparteienhaus befindet sich in toller Lage Feuchtwangens im Zentrum der historischen Altstadt. Im Ort selbst haben Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Ärzte, 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, 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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 18.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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