

Feuchtwangen

# Atractiva casa multifamiliar con garajes/plazas de aparcamiento, totalmente alquilada, en el corazón del casco antiguo.

Número de propiedad: 25208711



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

**PRECIO DE COMPRA: 569.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## De un vistazo

Número de propiedad	25208711
Superficie habitable	ca. 246 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1800
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	569.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	18.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	13.12.2032	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1800

Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



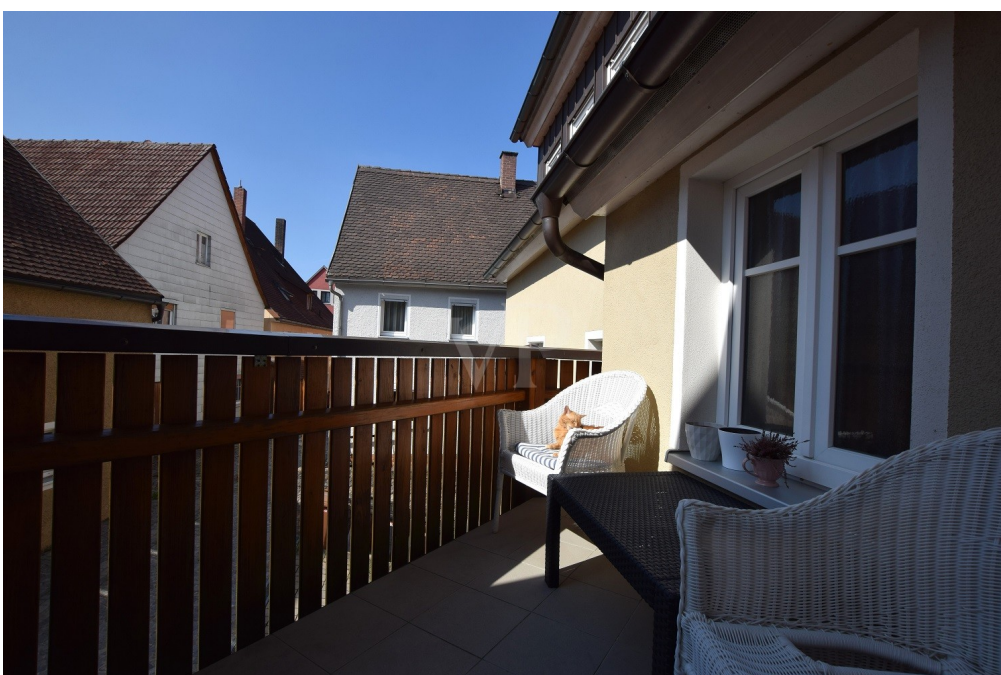
Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



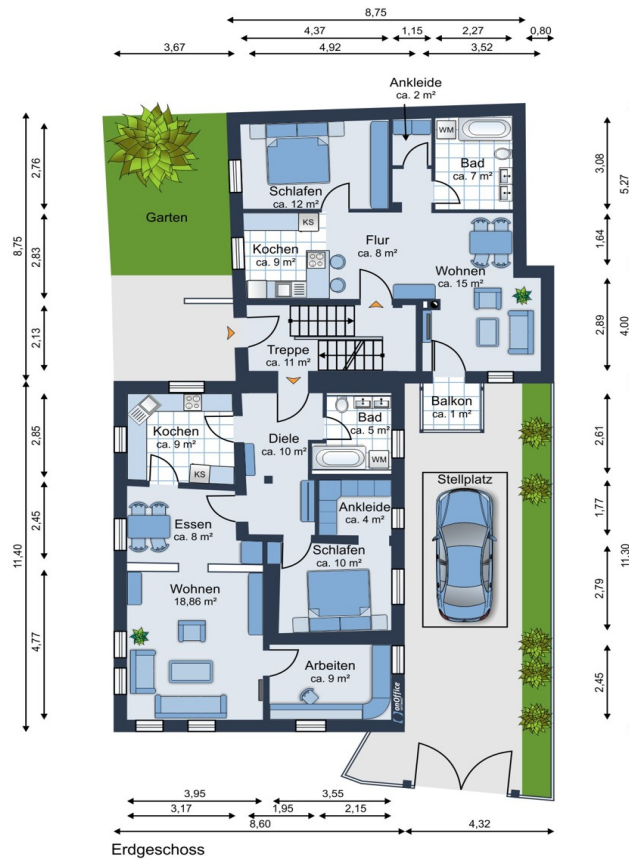
Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

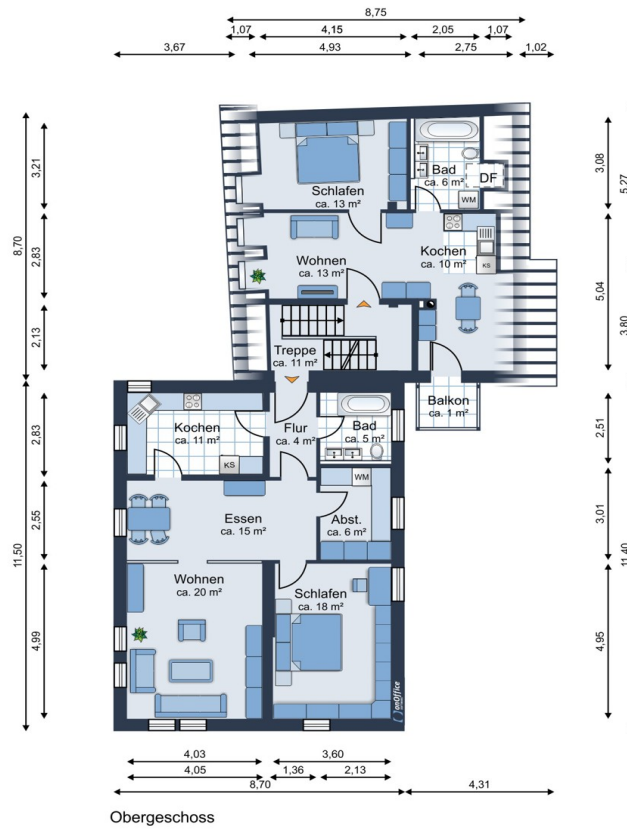
## La propiedad



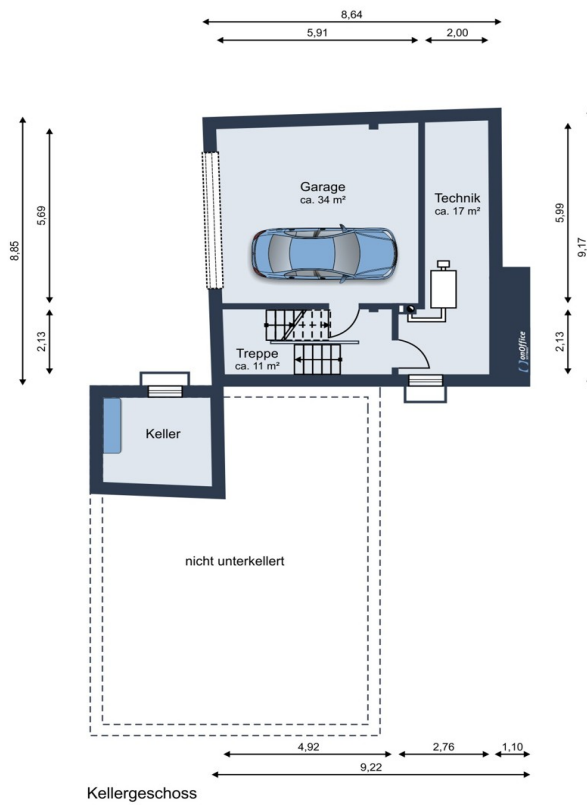
Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

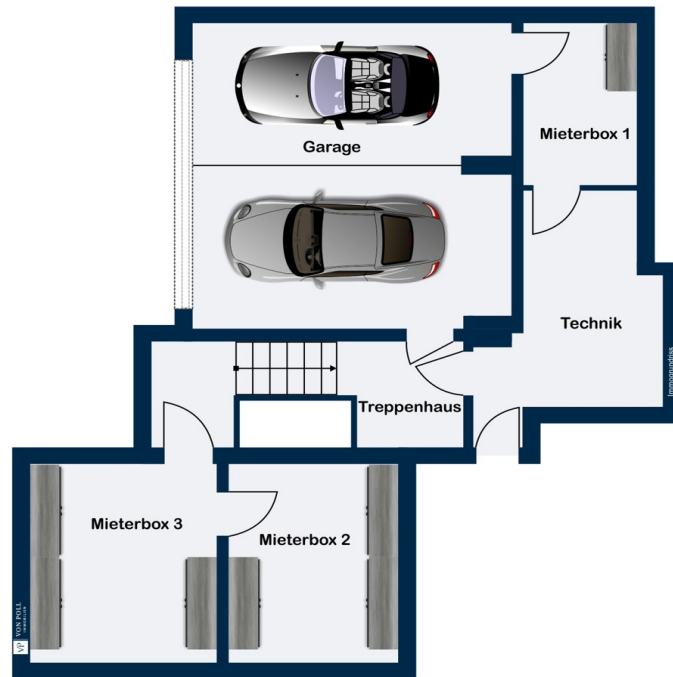
# Planos de planta





Obergeschoss





Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Una primera impresión

Este edificio residencial completamente renovado, con un total de cuatro apartamentos independientes, en el casco histórico de Feuchtwangen, le encantará. Su céntrica ubicación, la moderna tecnología de construcción y su impecable aspecto hacen de esta propiedad una auténtica joya. Originalmente construido alrededor del siglo XVIII como una casa de campo con granero, el edificio consta de dos estructuras de dos niveles con entrada compartida y escalera central. Entre 2006 y 2011, el edificio fue completamente renovado y se convirtió en cuatro apartamentos. Si bien no está catalogado como edificio protegido, la renovación se coordinó con las autoridades de patrimonio. La modernización se llevó a cabo con un alto nivel de calidad y de acuerdo con las normas actuales, especialmente en materia de eficiencia energética. La calefacción se realiza mediante suelo radiante y el agua caliente mediante una bomba de calor de bajo consumo. También se ha instalado un sistema de ventilación con recuperación de calor. Cada apartamento cuenta con un recibidor, una amplia sala de estar, un dormitorio, una cocina equipada, un baño con bañera y ducha, y algunos también incluyen un estudio y un vestidor/trastero. Gracias a las atractivas ventanas abatibles, todas las habitaciones son luminosas y acogedoras. El ático, con balcón Julieta y cocina-salón-comedor de planta abierta, se extiende en dos plantas hasta el ático, al que se accede por una escalera de madera maciza. Las características de alta calidad incluyen cocinas equipadas de marca con electrodomésticos Bosch, calefacción por suelo radiante y suelo de parquet de madera auténtica. Los baños son igualmente impresionantes, todos equipados con bañera y ducha, inodoro, lavabo, muebles de baño y espejos iluminados. Cada apartamento también incluye un trastero privado con llave en el sótano. Todos los apartamentos se encuentran en excelentes condiciones y se pueden volver a alquilar fácilmente en cualquier momento. Además, el ático ofrece la posibilidad de convertirlo en uno o dos apartamentos adicionales. La instalación de fontanería y electricidad ya está instalada. Este atractivo edificio multifamiliar ofrece una excelente oportunidad de inversión en una ubicación tranquila y céntrica. Con un total de cuatro apartamentos, dos plazas de garaje y una plaza de aparcamiento al aire libre, la propiedad representa una inversión a largo plazo con una base de inquilinos estable. Actualmente, las cuatro unidades están alquiladas a inquilinos fiables. Estaremos encantados de hablar con usted personalmente sobre los ingresos actuales por alquiler. Esta casa adosada le impresionará. Descubra esta oportunidad única. Con gusto le ayudaremos a programar una visita personal. Envíenos su solicitud de contacto completa por correo electrónico. Esperamos su llamada.

**Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Detalles de los servicios

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 individuellem 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.

**Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Florian Wittmann**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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