

Feuchtwangen

## Casa adosada con garaje doble, terraza y pequeño jardín en una ubicación central.

Número de propiedad: 25208783



PRECIO DE COMPRA: 269.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25208783 - 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: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25208783          |
| Superficie habitable | ca. 124 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 2                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1955              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 269.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado de cabecera                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Espacio utilizable             | ca. 30 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 16.11.2035 | Demanda de energía final                            | 93.90 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1955                   |

Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propiedad



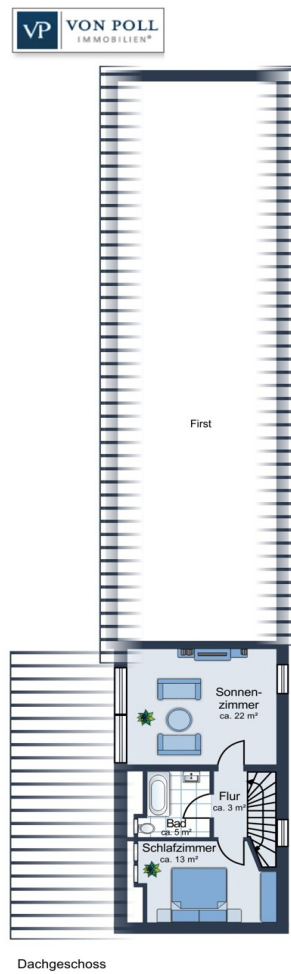
Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

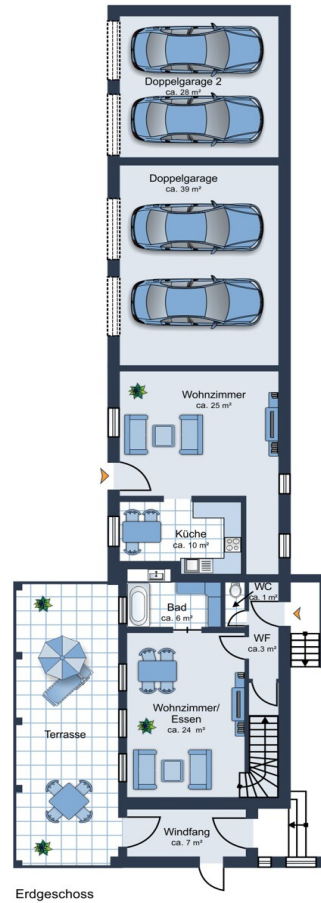
## La propiedad



Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Planos de planta





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: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Una primera impresión

Esta casa adosada modernizada, construida en 1955, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 124 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 450 m<sup>2</sup>. El ático se reformó en 2001 y se ha modernizado con el paso de los años. La acertada combinación de arquitectura clásica original y modernización contemporánea crea una casa funcional y acogedora. En la planta baja, se accede a la casa a través de un amplio recibidor. Desde aquí, se accede al comedor con cocina equipada, que, gracias a los techos altos y los amplios ventanales, crea un ambiente especial. Las luminosas estancias garantizan una agradable sensación de amplitud a cualquier hora del día. La cocina equipada contigua está incluida en el precio de compra y combina un diseño moderno con características prácticas, un espacio ideal para la creatividad culinaria. La casa ofrece un total de cuatro habitaciones, incluyendo un dormitorio principal de buen tamaño y una habitación infantil en la planta superior, así como un amplio salón en la planta baja. Desde el salón se accede a la planta superior y a la terraza cubierta. Los dos baños, ambos con luz natural, presentan un diseño elegante y moderno. Disponen de ducha y bañera, además de una cómoda calefacción por suelo radiante. Destaca especialmente su práctica distribución, que permite diversos usos. La zona exterior realza aún más el atractivo de esta casa: el pequeño jardín en el patio ofrece un rincón resguardado para relajarse. La propiedad también incluye un pequeño jardín delantero. Para disfrutar de horas de relax al aire libre, tiene acceso tanto a una terraza cubierta en el patio como a una segunda terraza en el jardín delantero. Una cisterna en el jardín garantiza un riego sostenible. El espacioso garaje doble ofrece amplio espacio para sus vehículos y espacio de almacenamiento adicional. Técnicamente, la casa está a la última: el sistema de calefacción central de gasóleo data de 2013 y proporciona una calefacción eficiente. El sistema eléctrico se actualizó en 2025 con un nuevo cuadro de distribución y una nueva puerta de entrada lateral ese mismo año. Estas mejoras garantizan comodidad y seguridad a largo plazo. Los accesorios y el equipamiento cumplen con los estándares contemporáneos y ofrecen todo lo necesario para una vida cómoda. Destacan especialmente las luminosas estancias, la cocina equipada, los techos altos del salón-comedor, los dos baños con luz natural (uno con ducha y otro con bañera) y los dos garajes dobles. Esta propiedad le impresionará. Experimente la calidad de esta propiedad en una visita personal. Esperamos conocerle y estaremos encantados de responder a cualquier pregunta. ¡Agende su cita hoy mismo y descubra su nuevo hogar!

Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Detalles de los servicios

Die Highlights im Überblick:

- Lichtdurchflutete Zimmer
- Einbauküche
- Hohe Decken im EG
- Zwei Badezimmer mit Dusche / Wanne und Fußbodenheizung
- Große Fenster im Schlafzimmer
- kleiner Garten im Innenhof und vor dem Haus
- Zwei Terrassen
- Zisterne im Garten
- Eine Doppelgarage
- viele Modernisierungen bereits durchgeführt

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Todo sobre la ubicación

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, 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.

Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 93.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)