

Feuchtwangen

# Reihenendhaus mit Doppelgarage, Terrasse und kleinem Garten in zentrumsnaher Lage

*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

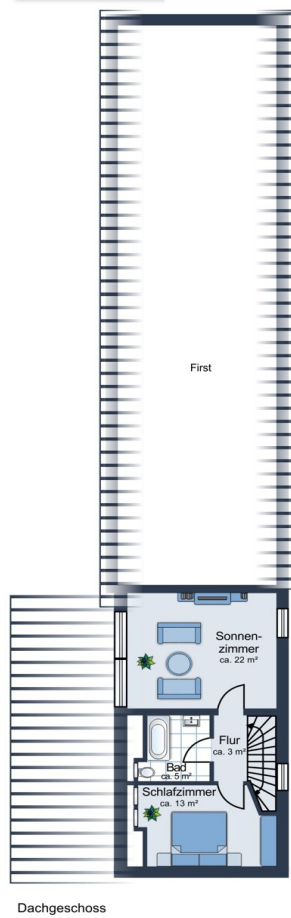
## La propiedad

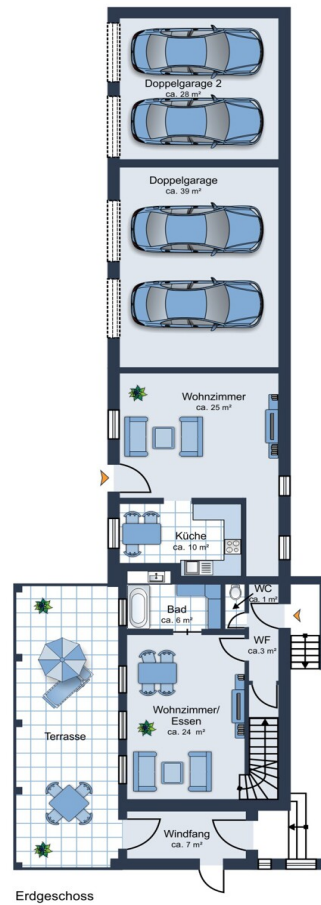




Número de propiedad: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## 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

Dieses modernisierte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1955 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Dachgeschoss des Reihenendhauses wurde 2001 ausgebaut und über die Jahre weiterhin modernisiert.

Die gelungene Kombination aus klassischer Bestandsarchitektur und zeitgemäßer Modernisierung schafft ein Zuhause, das sowohl funktional als auch einladend ist. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über einen großzügigen Flur. Von hier aus gelangen Sie in den Essbereich mit Einbauküche, welcher durch hohe Decken und die großen Fenster eine besondere Atmosphäre schafft. Lichtdurchflutete Zimmer sorgen zu jeder Tageszeit für ein angenehmes Raumgefühl.

Die angrenzende Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und verbindet modernes Design mit nutzungsorientierter Ausstattung – ein idealer Ort für kulinarische Kreativität. Das Raumangebot umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein Kinderzimmer im Obergeschoss, sowie ein großzügiges Wohnzimmer im Erdgeschoss. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in das Obergeschoss und auf die überdachte Terrasse. Die beiden Badezimmer, jeweils mit Tageslicht, sind stilvoll und modern gestaltet. Sie verfügen sowohl über Dusche, als auch Badewanne sowie über eine angenehme Fußbodenheizung. Besonders hervorzuheben ist der praktische Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Der Außenbereich unterstreicht die Attraktivität dieses Hauses:

Der kleine Garten im Innenhof bietet Ihnen einen geschützten Platz zur Erholung. Zusätzlich verfügt das Grundstück über einen kleinen Vorgarten vor dem Haus. Für entspannte Stunden im Freien stehen Ihnen sowohl eine überdachte Terrasse im Innenhof, als auch eine zweite Terrasse im Vorgartenbereich zur Verfügung. Eine Zisterne im Garten sorgt für nachhaltige Bewässerung.

Die großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Technisch befindet sich das Haus auf aktuellem Stand: Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2013 und sorgt für eine effiziente Beheizung. Die Elektrik wurde 2025 mit einem neuen Schaltschrank ergänzt, ebenso wurde eine neue Nebeneingangstür im selben Jahr eingebaut. Diese Maßnahmen gewährleisten langfristige Wohnqualität und Sicherheit.

Die Ausstattung entspricht einer zeitgemäßen, normalen Ausstattungsqualität und bietet alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume, die Einbauküche, die hohen Decken im Wohn- und Esszimmer, die zwei Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne sowie die zwei Doppelgaragen.



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 und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

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)