

Feuchtwangen

## Charmante maison multifamiliale avec garages/parking, entièrement louée, en plein cœur de la vieille ville !

CODE DU BIEN: 25208711



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

PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
270 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25208711</b>
Surface habitable	<b>ca. 246 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>10</b>
Chambres à coucher	<b>5</b>
Salles de bains	<b>4</b>
Année de construction	<b>1800</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 2 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>569.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison multifamiliale</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2011</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	18.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1800

CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



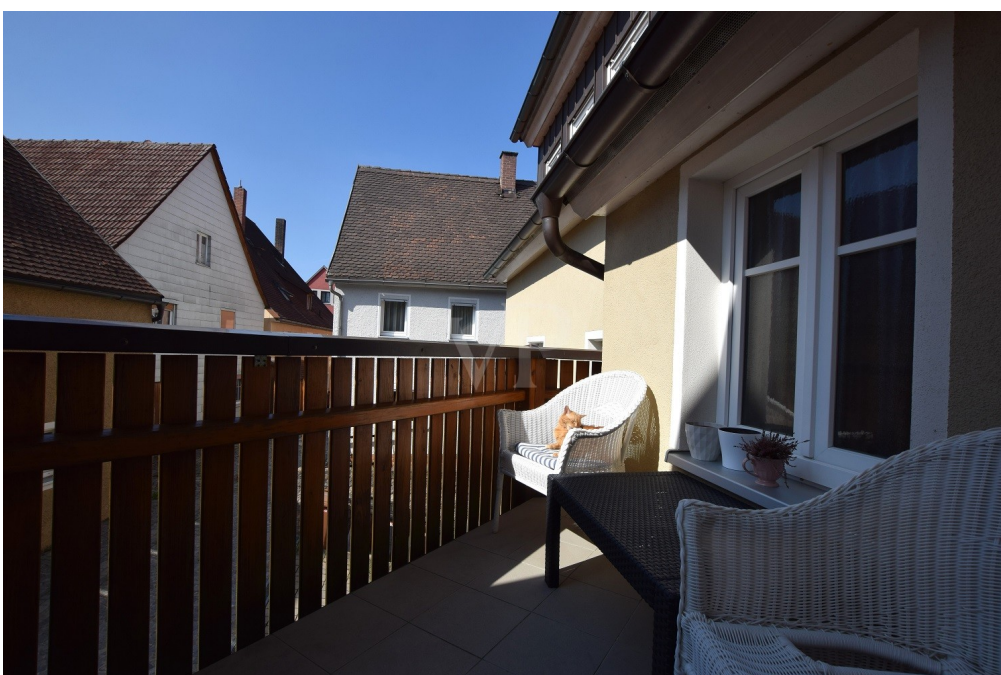
CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



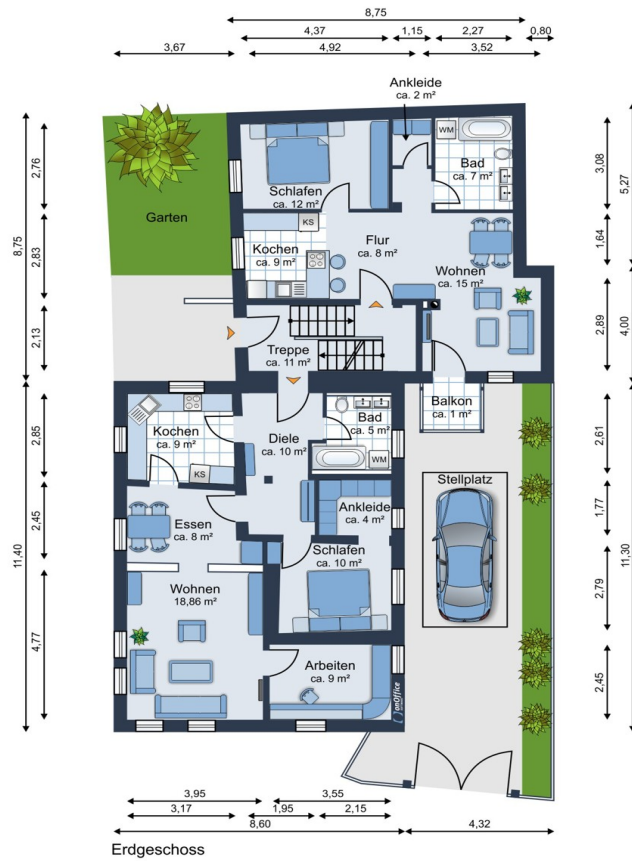
CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

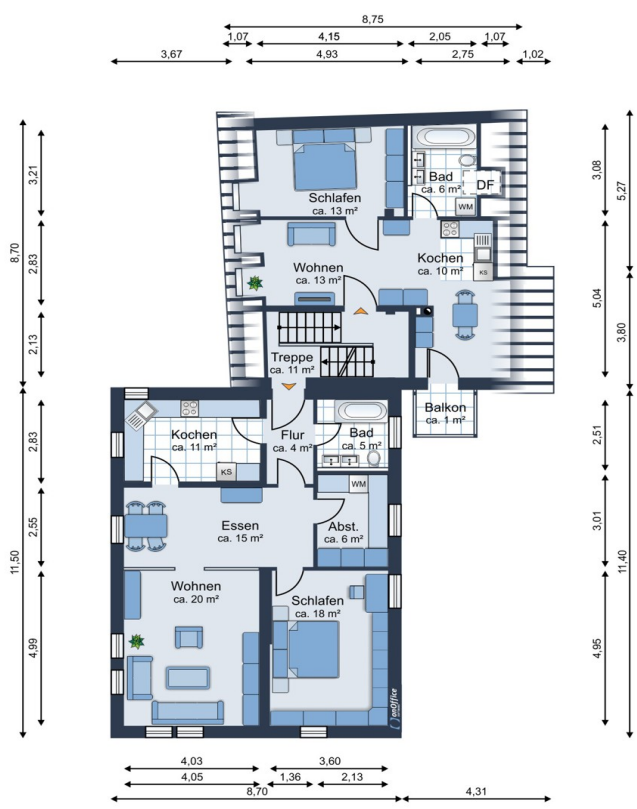
## La propriété



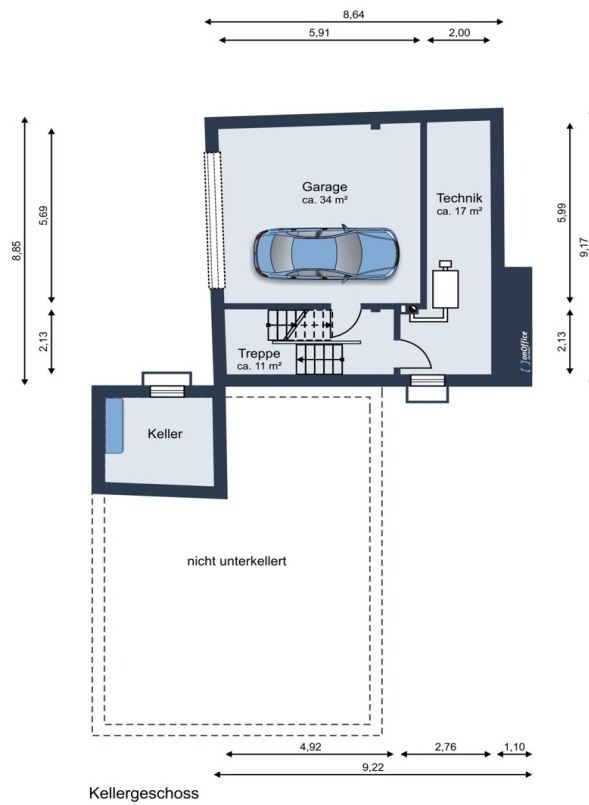
CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

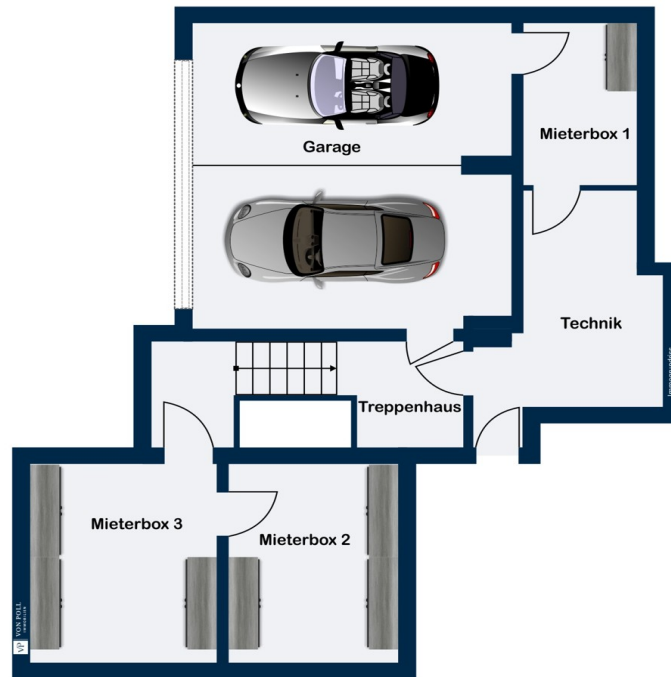
# Plans d'étage





Obergeschoss





Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Une première impression

Ce magnifique immeuble résidentiel entièrement rénové, situé dans la vieille ville historique de Feuchtwangen, vous séduira par ses quatre appartements indépendants. Son emplacement central, ses techniques de construction modernes et son aspect impeccable en font un véritable bijou. Construit à l'origine autour du XVIII<sup>e</sup> siècle comme une ferme avec une grange, l'immeuble se compose de deux bâtiments en demi-niveaux avec une entrée et un escalier central communs. Entre 2006 et 2011, il a fait l'objet d'une rénovation complète et a été transformé en quatre appartements. Bien que non classé, la rénovation a été menée en coordination avec les services du patrimoine. La modernisation a été réalisée avec un très haut niveau de qualité et dans le respect des normes actuelles, notamment en matière d'efficacité énergétique. Le chauffage est assuré par un plancher chauffant et l'eau chaude sanitaire par une pompe à chaleur performante. Un système de ventilation avec récupération de chaleur est également installé. Chaque appartement comprend un hall d'entrée, un séjour spacieux, une chambre, une cuisine équipée, une salle de bains avec baignoire et douche, et certains disposent également d'un bureau et d'un dressing/débaras. Grâce à leurs jolies fenêtres à guillotine, toutes les pièces sont lumineuses et accueillantes. Ce penthouse, doté d'un balconnet et d'une pièce à vivre ouverte comprenant cuisine, séjour et salle à manger, s'étend sur deux niveaux jusqu'aux combles, accessibles par un escalier en bois massif. Il offre des prestations haut de gamme, notamment une cuisine équipée de marque avec électroménager Bosch, un chauffage au sol et un parquet en bois véritable. Les salles de bains, tout aussi impressionnantes, sont équipées d'une baignoire et d'une douche, de toilettes, d'un lavabo, de meubles de salle de bains et de miroirs éclairés. Chaque appartement bénéficie également d'une cave privative et sécurisée. Tous les appartements sont en excellent état et peuvent être facilement reloués à tout moment. De plus, les combles offrent la possibilité d'être aménagés en un ou deux appartements supplémentaires. Les raccordements de plomberie et d'électricité nécessaires sont déjà en place. Cet immeuble de standing représente une excellente opportunité d'investissement dans un quartier calme et central. Avec un total de quatre appartements, deux places de parking en garage et une place de parking extérieure, ce bien constitue un investissement pérenne avec une clientèle stable. Actuellement, les quatre appartements sont loués à des locataires de confiance. Nous serions ravis de discuter avec vous des revenus locatifs actuels. Ce penthouse saura vous séduire. Saisissez cette opportunité exceptionnelle ! Nous serions ravis d'organiser une visite personnalisée. Veuillez nous envoyer une demande de contact dûment remplie par courriel. Nous avons hâte de vous lire.

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Florian Wittmann**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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