

Feuchtwangen

## Maison mitoyenne en bout de rangée avec garage double, terrasse et petit jardin, située en centre-ville.

CODE DU BIEN: 25208783



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 450 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208783 - 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: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25208783        |
| Surface habitable      | ca. 124 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 2               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1955            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Surface de plancher          | ca. 30 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.11.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 93.90 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1955                      |

CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

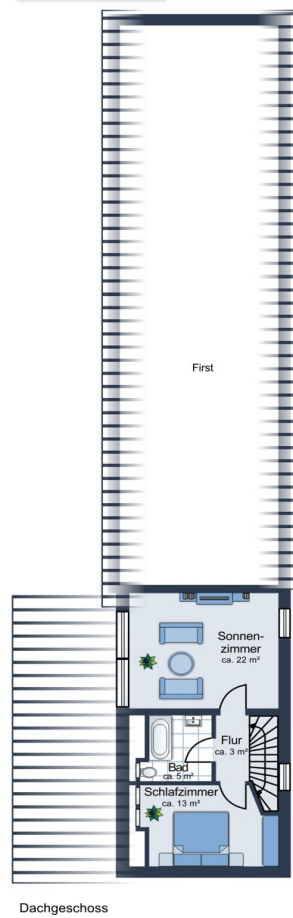
## La propriété

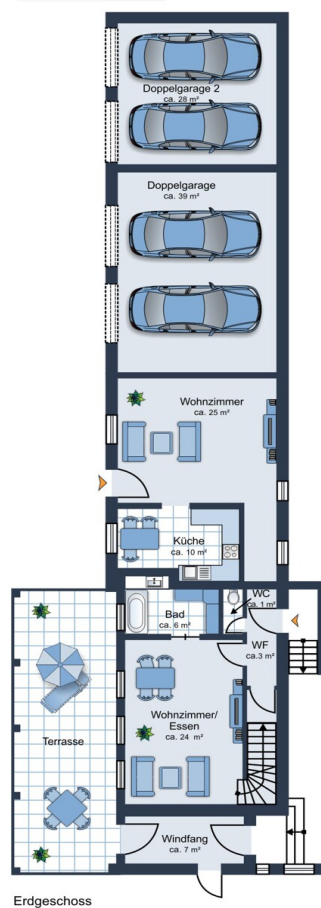




CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Plans d'étage





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: 25208783 - 91555 Feuchtwangen**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne modernisée, construite en 1955, offre une surface habitable généreuse d'environ 124 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 450 m<sup>2</sup>. Les combles ont été aménagés en 2001 et modernisés au fil des ans. L'alliance réussie de l'architecture classique d'origine et du confort contemporain crée une maison à la fois fonctionnelle et accueillante. Au rez-de-chaussée, on accède à la maison par un hall spacieux. De là, on accède à la salle à manger avec cuisine équipée, qui, grâce à ses hauts plafonds et ses grandes fenêtres, bénéficie d'une atmosphère particulière. Les pièces baignées de lumière offrent une agréable sensation d'espace à toute heure de la journée. La cuisine équipée attenante est incluse dans le prix de vente et allie design moderne et fonctionnalité – un espace idéal pour laisser libre cours à sa créativité culinaire. La maison comprend quatre pièces au total, dont une chambre parentale de belles dimensions et une chambre d'enfant à l'étage, ainsi qu'un salon spacieux au rez-de-chaussée. Le salon donne accès à l'étage et à la terrasse couverte. Les deux salles de bains, baignées de lumière naturelle, affichent un design élégant et moderne. Elles sont équipées d'une douche et d'une baignoire, ainsi que d'un chauffage au sol confortable. L'agencement pratique, offrant une grande flexibilité d'utilisation, est particulièrement remarquable. L'espace extérieur renforce le charme de cette maison : le petit jardin dans la cour intérieure offre un havre de paix propice à la détente. La propriété comprend également un petit jardin à l'avant. Pour profiter pleinement du plein air, vous avez accès à une terrasse couverte dans la cour et à une seconde terrasse dans le jardin avant. Une citerne dans le jardin assure un arrosage durable. Le spacieux garage double offre un vaste espace pour vos véhicules et un espace de rangement supplémentaire. Sur le plan technique, la maison est moderne : le système de chauffage central au fioul date de 2013 et assure un chauffage performant. L'installation électrique a été modernisée en 2015 avec un nouveau tableau électrique, et une nouvelle porte d'entrée latérale a également été installée la même année. Ces améliorations garantissent un confort et une sécurité optimaux pour de nombreuses années. Les équipements et les finitions répondent aux normes actuelles et offrent tout le nécessaire pour un confort de vie optimal. Ce bien se distingue notamment par ses pièces baignées de lumière, sa cuisine équipée, ses hauts plafonds dans le séjour et la salle à manger, ses deux salles de bains éclairées naturellement (l'une avec douche et l'autre avec baignoire), et ses deux garages doubles. Vous serez conquis ! Venez apprécier la qualité de cette propriété lors d'une visite privée. Nous serons ravis de vous rencontrer et de répondre à toutes vos questions. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui et découvrez votre future maison !



CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Contact

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 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)