

**Feuchtwangen**

Ελκυστική πολυκατοικία με γκαράζ/θέση  
στάθμευσης, πλήρως ενοικιασμένη, στην  
καρδιά της παλιάς πόλης!

**Αριθμός ακινήτου: 25208711**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 569.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 246 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 270 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208711	Τιμή αγοράς	569.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 246 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2011
Δωμάτια	10	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 70 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	4	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1800		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	18.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.12.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1800

Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Το ακίνητο



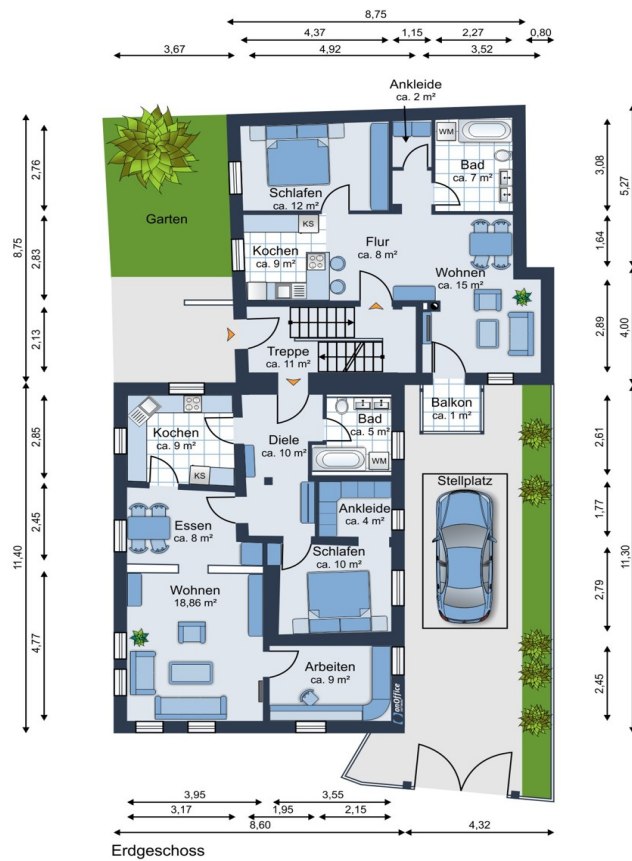
Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

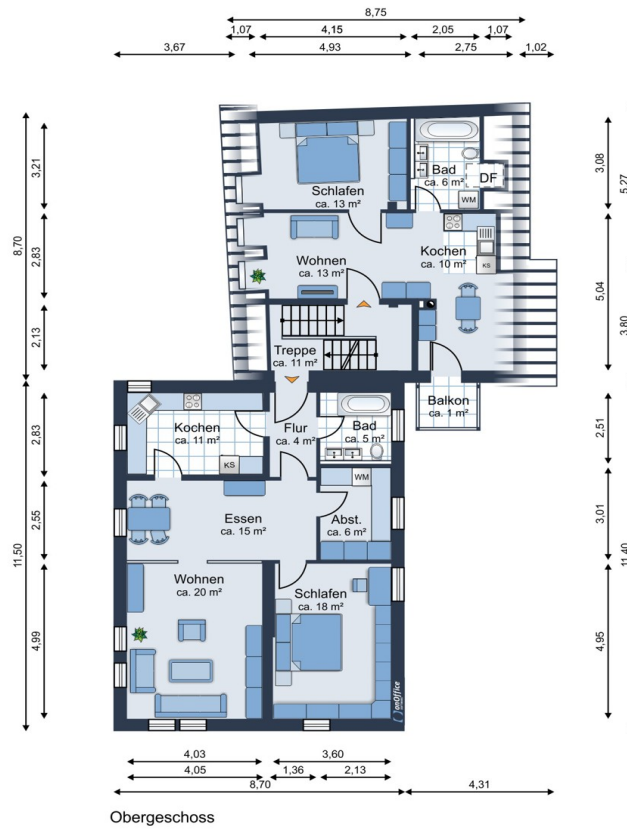
## Το ακίνητο

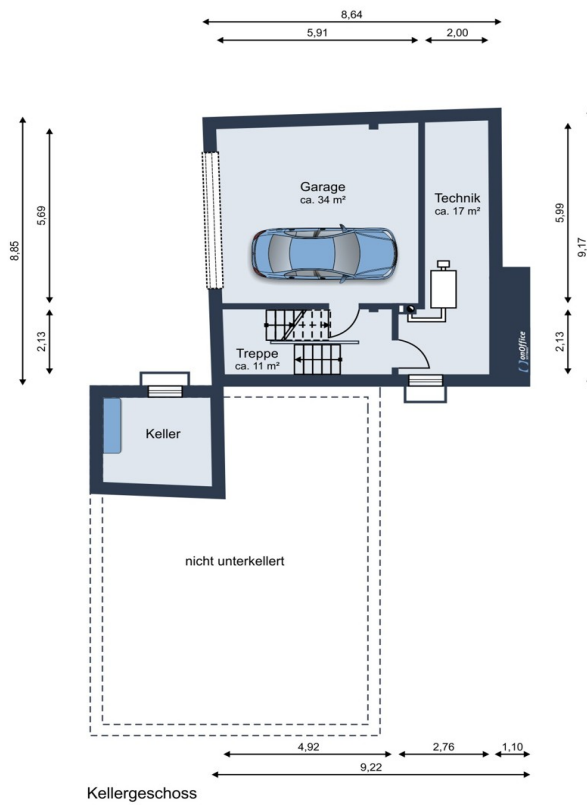


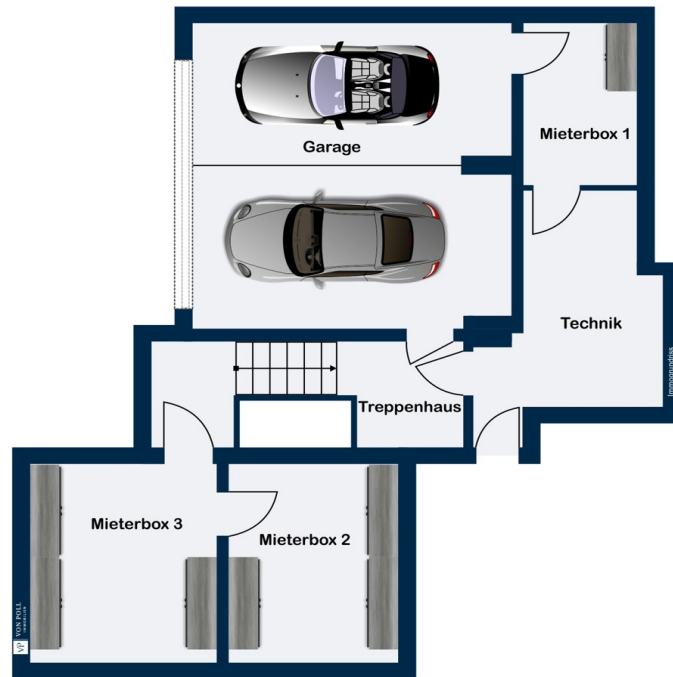
Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 9155 Feuchtwangen

## Κάτοψη









Kellergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το πλήρως ανακαινισμένο κτίριο κατοικιών με συνολικά τέσσερα αυτόνομα διαμερίσματα στην ιστορική παλιά πόλη του Φόιχτβάνγκεν θα σας ενθουσιάσει! Η κεντρική του τοποθεσία, η σύγχρονη τεχνολογία κτιρίων και η καλοδιατηρημένη εμφάνισή του καθιστούν αυτό το ακίνητο ένα πραγματικό στολίδι! Αρχικά χτισμένο γύρω στον 18ο αιώνα ως αγροικία με αχυρώνα, το κτίριο αποτελείται από δύο κατασκευές σε δύο επίπεδα με κοινόχρηστη είσοδο και κεντρική σκάλα. Μεταξύ 2006 και 2011, το κτίριο ανακαινίστηκε πλήρως και μετατράπηκε σε τέσσερα διαμερίσματα. Αν και δεν είναι διατηρητέο κτίριο, η ανακαίνιση συντονίστηκε παρόλα αυτά με τις αρχές πολιτιστικής κληρονομιάς. Ο εκσυγχρονισμός πραγματοποιήθηκε σε πολύ υψηλό επίπεδο και σύμφωνα με τα ισχύοντα πρότυπα, ιδίως όσον αφορά την ενεργειακή απόδοση. Η θέρμανση παρέχεται μέσω ενδοδαπέδιας θέρμανσης και το ζεστό νερό παρέχεται από μια ενεργειακά αποδοτική αντλία θερμότητας. Έχει επίσης εγκατασταθεί σύστημα εξαερισμού με ανάκτηση θερμότητας. Κάθε διαμέρισμα διαθέτει διάδρομο, ευρύχωρο καθιστικό, υπνοδωμάτιο, κουζίνα με εντοιχισμένες μονάδες, μπάνιο με μπανιέρα και ντους, ενώ ορισμένα περιλαμβάνουν επίσης γραφείο και γκαρνταρόμπα/αποθήκη. Χάρη στα ελκυστικά παράθυρα με κουφώματα, όλα τα δωμάτια είναι φωτεινά και φιλόξενα. Το ρετιρέ διαμέρισμα με μπαλκόνι τύπου Ιουλιέτα και ενιαία κουζίνα/καθιστικό/τραπεζαρία εκτείνεται σε δύο επίπεδα μέχρι τη σοφίτα, η οποία είναι προσβάσιμη μέσω μιας ξύλινης σκάλας. Τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν επώνυμες εντοιχισμένες κουζίνες με συσκευές Bosch, ενδοδαπέδια θέρμανση και παρκέ δάπεδο από πραγματικό ξύλο. Τα μπάνια είναι εξίσου εντυπωσιακά, το καθένα εξοπλισμένο με μπανιέρα και ντους, τουαλέτα, νιπτήρα, έπιπλα μπάνιου και φωτιζόμενους καθρέφτες. Κάθε διαμέρισμα περιλαμβάνει επίσης ιδιωτική, κλειδωμένη αποθήκη στο κελάρι. Όλα τα διαμερίσματα είναι σε άριστη κατάσταση και μπορούν εύκολα να ενοικιαστούν ξανά ανά πάσα στιγμή. Επιπλέον, η σοφίτα προσφέρει δυνατότητα μετατροπής σε

ένα ή δύο επιπλέον διαμερίσματα. Οι απαραίτητες υδραυλικές και ηλεκτρικές καλωδιώσεις είναι ήδη τοποθετημένες. Αυτό το ελκυστικό πολυκατοικία προσφέρει μια καλή επενδυτική ευκαιρία σε μια ήσυχη αλλά κεντρική τοποθεσία. Με συνολικά τέσσερα διαμερίσματα, δύο θέσεις στάθμευσης σε γκαράζ και μία υπαίθρια θέση στάθμευσης, το ακίνητο αποτελεί μια επένδυση με προοπτική για το μέλλον με σταθερή βάση ενοικιαστών. Προς το παρόν, και οι τέσσερις μονάδες ενοικιάζονται σε αξιόπιστους ενοικιαστές. Θα χαρούμε να συζητήσουμε το τρέχον εισόδημα από ενοίκια μαζί σας αυτοπροσώπως. Αυτή η μεζονέτα θα σας εντυπωσιάσει. Δείτε μόνοι σας αυτή τη σπάνια ευκαιρία. Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού για επίσκεψη. Παρακαλούμε στείλτε μας ένα συμπληρωμένο αίτημα επικοινωνίας μέσω email. Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

**Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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