

Herrieden

## Modernes Familienzuhause in malerischer Landschaft und großem Grundstück!

????????? ??????????: 26208814



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

????? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 879 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ??? ????

????????? ??????????	26208814
???????????	ca. 130 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	2006
????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ???????????, 2 x ?????????? ?????? ???????????

????? ????????	459.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	???????????
???????	???????????, WC ???????????, ??????????????? ???????????

????????? ??????????: 26208814 - 91567 Herrieden

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	??????	123.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.01.2036	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	2006
????? ??????????????	??????	????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



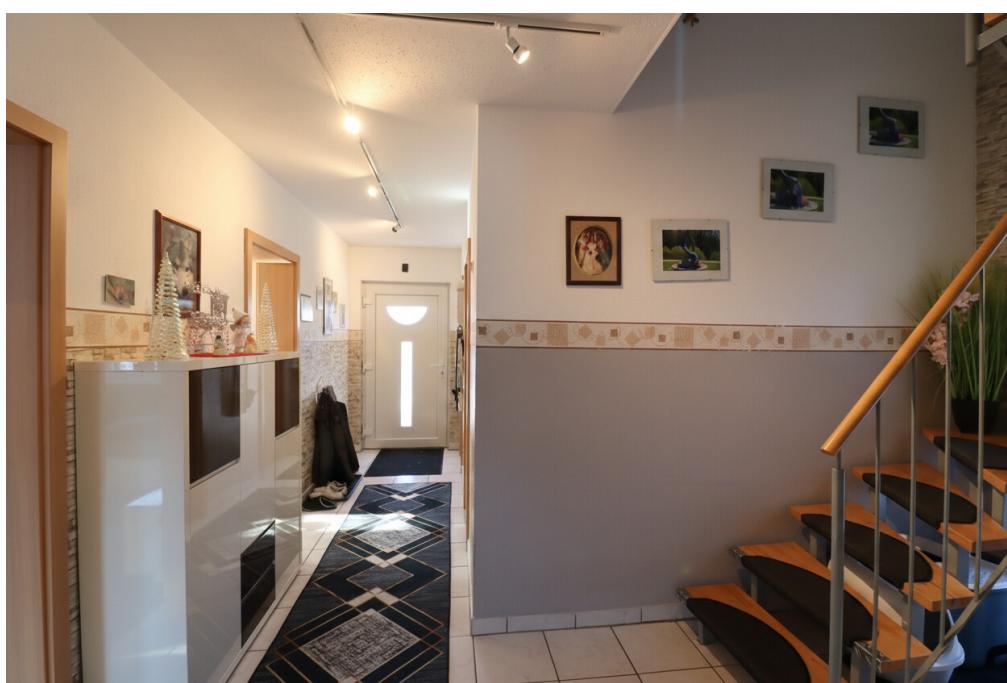
???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



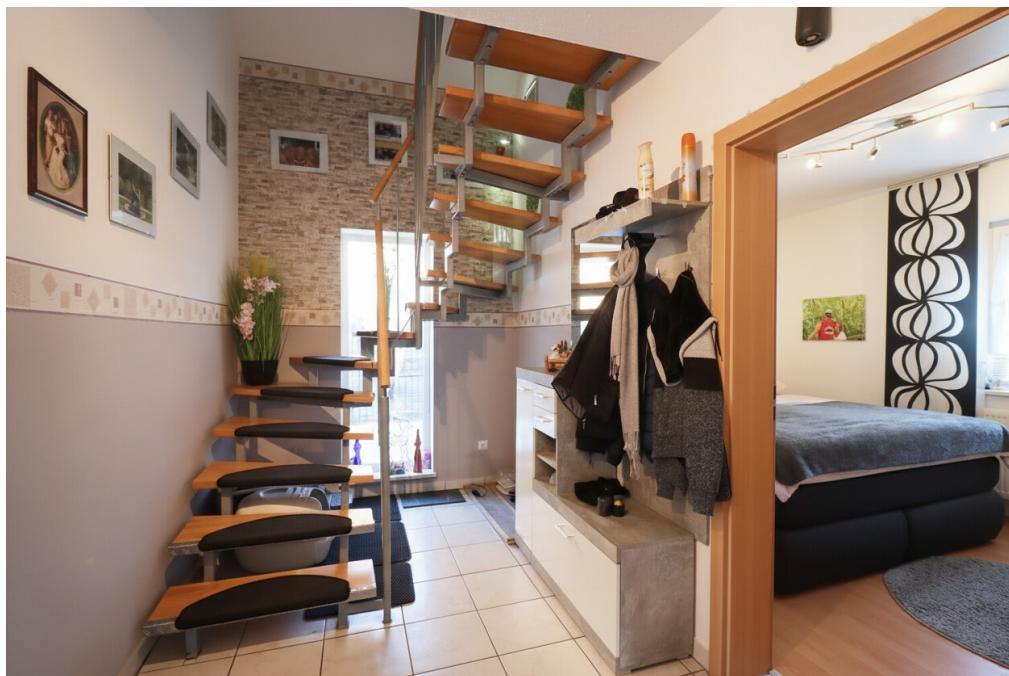
???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

?? ???????



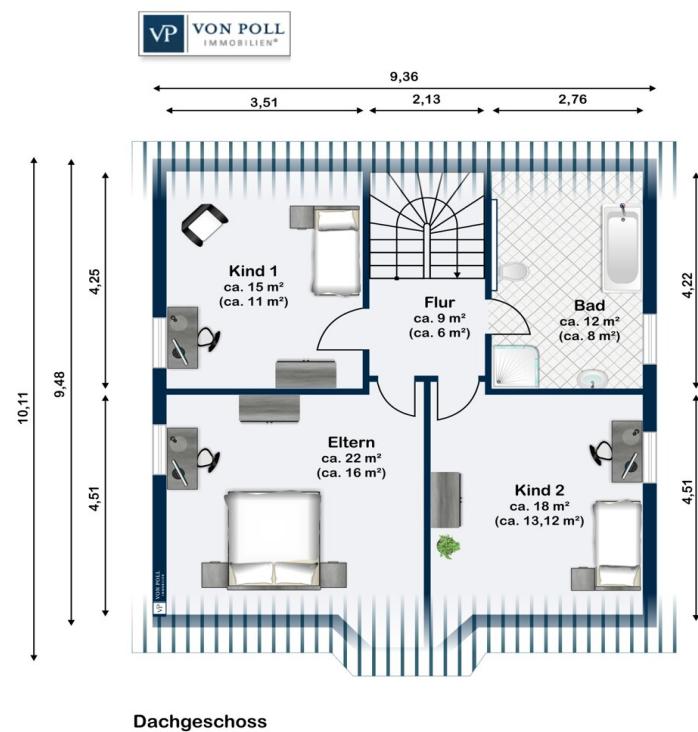
???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

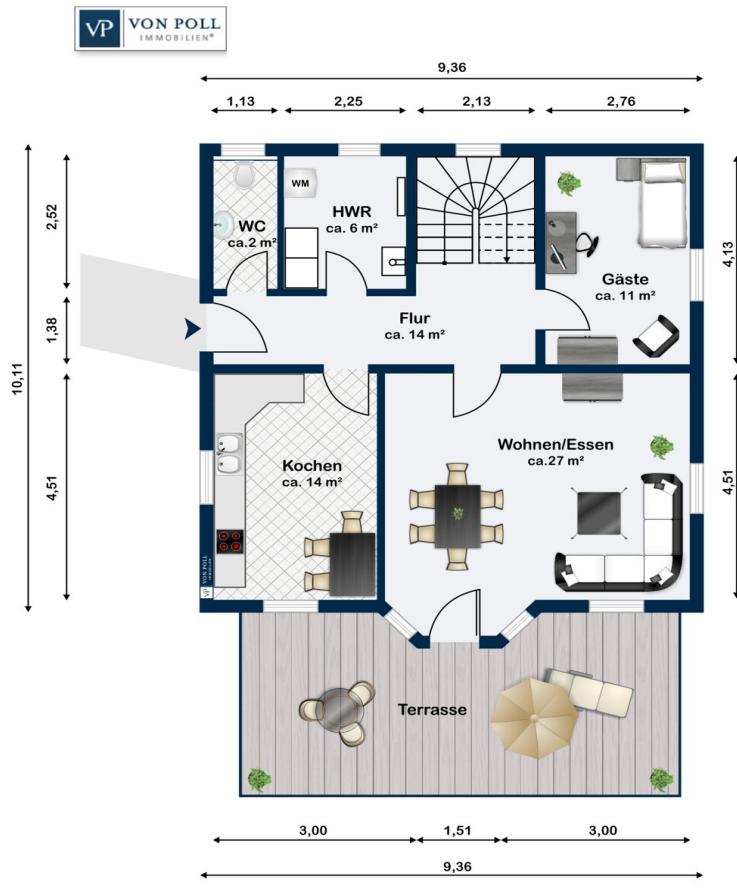
?? ???????



???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ???????, ?? ?? ?? ???????, ?? ?? ??  
????? ??, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ??.

???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

## ??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 879 m<sup>2</sup> eine angenehme Wohnatmosphäre mit ausreichend Platz für die ganze Familie. Die ruhige und zugleich verkehrsgünstige Lage macht das Objekt zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen, ohne auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur verzichten zu müssen.

Das Haus empfängt Sie mit einer durchdachten Raumaufteilung auf insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern, darunter vier helle Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zu gemeinsamen Stunden im Kreise der Familie ein. Die funktionale Einbauküche bietet optimale Voraussetzungen für Hobbyköche und besticht durch ausreichend Stauraum und moderne Geräte.

Ein besonderes Highlight stellt das Tageslichtbad dar. Es überzeugt mit einer Badewanne, einer Dusche sowie Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort – hier beginnt und endet der Tag angenehm. Sämtliche Räumlichkeiten sind dank der bodentiefen Fenster lichtdurchflutet und schaffen eine freundliche Atmosphäre im gesamten Haus.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine zentrale Gasheizung, die erst im Jahr 2022 durch eine moderne Gastherme erneuert wurde. In vielen Bereichen sorgt zusätzlich eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen. Durch die regelmäßige Pflege und Modernisierung präsentiert sich das Objekt in einem sehr guten Zustand – ein sofortiger Einzug ist problemlos möglich.

Außenbereich und Grundstück bieten zahlreiche Vorzüge für alle, die Wert auf Freiraum und Privatsphäre legen. Das Grundstück lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein und eignet sich ideal für Gartenliebhaber, Hobbygärtner oder Familien mit Kindern. Ein Doppelcarport sowie zusätzliche Außenstellplätze ermöglichen komfortables Parken direkt am Haus.

????????? ?????????: 26208814 - 91567 Herrieden

## ???????????????? ??? ???????

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 879m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Fünf Zimmer
- Einbauküche
- Neue Gaszentralheizung in 2022
- Durchdachte Raumaufteilung
- Badezimmer mit Tageslicht und Fußbodenheizung
- Großzügiges Grundstück
- Doppelcarport und Stellfläche
- Perfektes Familienzuhause

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser perfekten Möglichkeit ein gepflegtes Zuhause mit vielen Besonderheiten und großzügigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

????????? ?????????: 26208814 - 91567 Herrieden

??? ??? ??? ??????????

Die Stadt Herrieden liegt am Rande des Altmühltales verkehrsgünstig an der BAB A6 Heilbronn-Nürnberg, Ausfahrt Herrieden sowie der Bundesstraße 14. Der Ortsteil Neunstetten liegt nahe der B 14 zwischen Herrieden und Aurach und ist auch über die BAB Ausfahrt Aurach erreichbar.

Herrieden mit ca. 7700 Einwohner zählt zu den wirtschaftlich fortschrittlichsten Städten im Landkreis Ansbach. Grund-/Mittelschule, eine 6-stufige Realschule und Kindergärten (einer direkt in Neunstetten) sind vorhanden. Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Drogeriemarkt, Supermarkt, Bäcker und Metzger) sind vor Ort.

Darüber hinaus bietet die Altmühlstadt tolle Freizeitmöglichkeiten: Das Parkfreibad, der Altmühltal-Rad- und Wanderweg und das nahe "fränkische Seengebiet". Durch die zentrale Lage bieten sich viele Ausflüge in sehenswerte Städte an.

Die Stadt Feuchtwangen bietet mit den jährlichen Kreuzgang-Theaterfestspielen und einem Casino ein reiches Kulturleben. Die Spielbank Feuchtwangen liegt direkt an der A 7 (Würzburg – Ulm), Ausfahrt 111, Höhe Autobahnkreuz A 6 / A 7 Feuchtwangen/Crailsheim.

Rothenburg o.d.T. ist mit seiner mittelalterlichen Altstadt, der Stadtmauer, den zahlreichen Baudenkmälern und Kulturgütern eine weltbekannte Touristenstadt und zählt zu den Top 10 Sehenswürdigkeiten Deutschlands.

Die 10 Min entfernte Stadt Ansbach mit ca. 41.000 Einwohnern ist Mittelfrankens Regierungssitz und liegt verkehrsgünstig an der B14, der B13 und der A6. Die Region Nürnberg/Fürth/Erlangen erreichen Sie in ca. 35 Min per PKW oder bequem 1/2 stündlich per S-Bahn. Ansbach ist nicht nur Wirtschafts- sondern auch Wohnstandort. Theaterbühnen, Museum, Ausstellungen und historische Bauwerke bieten ein reichhaltiges Kultur-, Kunst- und Freizeitangebot, verbunden mit vielschichtigen Einkaufsmöglichkeiten. Besonders das große Einkaufszentrum „Brückencenter“ ist einen Besuch wert. Diese vielen Möglichkeiten schaffen im Ansbacher Umland eine attraktive Lebensqualität.

???????? ?????: 26208814 - 91567 Herrieden

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

**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.

????????? ??????????: 26208814 - 91567 Herrieden

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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