

Feuchtwangen

# Vonzó, többlakásos ház garázsokkal/parkolóhellyel, teljesen kiadó, az Óváros szívében!

VP azonosító: 25208711



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

**VÉTELÁR: 569.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 270 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Áttekintés

VP azonosító	25208711	Vételár	569.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 246 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	10		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	4	Modernizálás / felújítás	2011
Építés éve	1800	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	18.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.12.2032	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1800

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



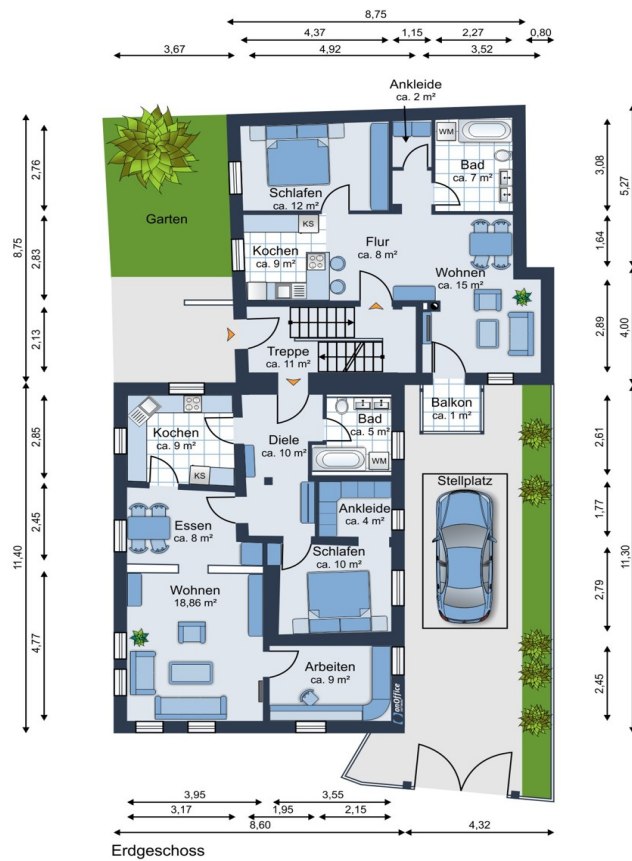
VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Az ingatlan



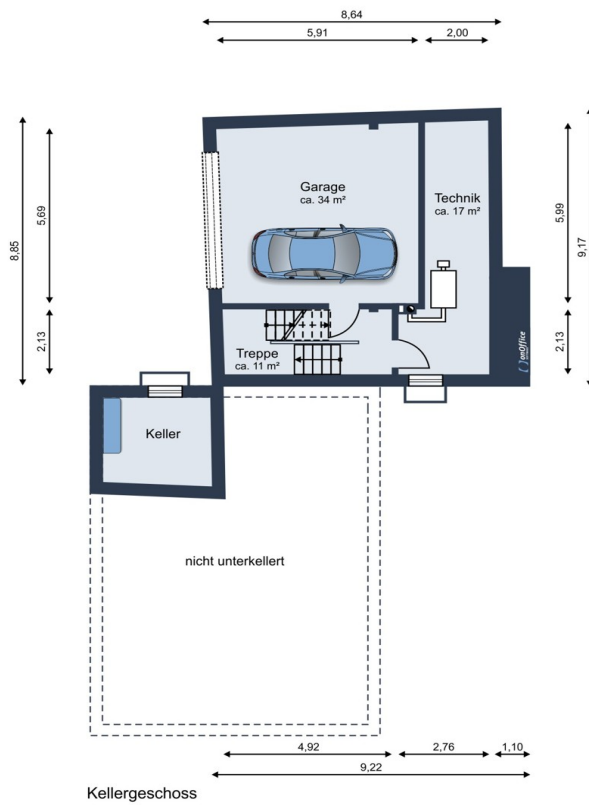
VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

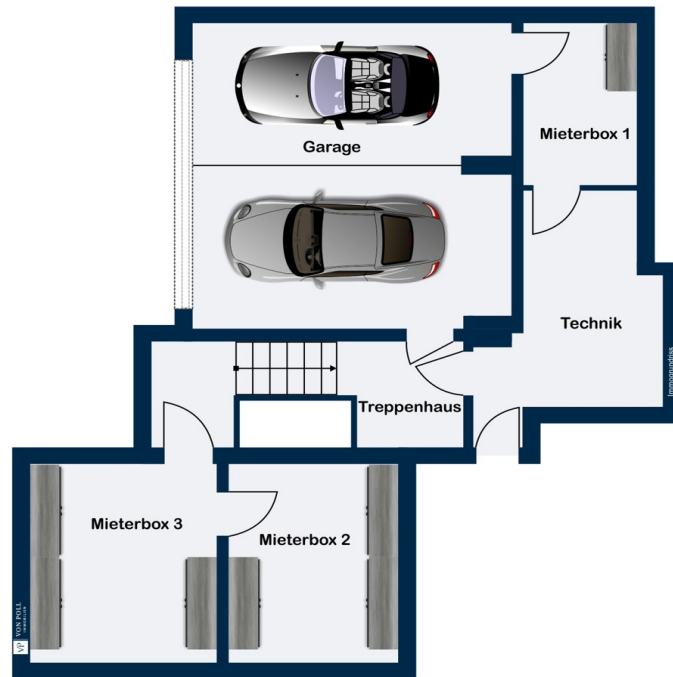
# Alaprajzok





Obergeschoss





Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Az első benyomás

Ez a teljesen felújított lakóépület összesen négy, önálló apartmannal Feuchtwangen történelmi óvárosában el fogja kápráztatni! Központi elhelyezkedése, modern épülettechnológiája és jól karbantartott megjelenése igazi gyöngyszemmé teszi ezt az ingatlant! Az eredetileg a 18. század körül parasztházként, pajtával épült épület két kétszintes épületből áll, közös bejárattal és központi lépcsóházzal. 2006 és 2011 között az épület teljes felújításon esett át, és négy apartmanná alakították át. Bár nem műemlékvédelem alatt áll, a felújítást ennek ellenére összehangolták a műemlékvédelmi hatóságokkal. A modernizációt nagyon magas színvonalon és a mai szabványoknak megfelelően végezték, különös tekintettel az energiahatékonyságra. A fűtést padlófűtés biztosítja, a meleg vizet pedig energiatakarékos hőszivattyú. Hóvisszanyeros szellőztetőrendszer is be van építve. Minden apartmanban elszoba, tágas nappali, hálószoba, beépített szekrényekkel ellátott konyha, kádás és zuhanyzós fürdőszoba, néhányban pedig dolgozószoba és gardrób/tároló is található. A vonzó tokos ablakoknak köszönhetően minden szoba világos és barátságos. A Juliet erkéllyel és nyitott konyha/nappali/étkező résszel rendelkező penthouse lakás két szinten átível a tetőtérig, amely tömörfa lépcsőn közelíthető meg. A kiváló minőségű felszereltséghez márkás, beépített konyhák Bosch gépekkel, padlófűtés és valódi fa parketta tartozik. A fürdőszobák ugyanilyen lenyűgözőek, mindegyikben kád és zuhanyzó, WC, mosdó, fürdőszobabútor és megvilágított tükörök találhatóak. Minden lakáshoz tartozik egy saját, zárható pincetároló is. Minden lakás kiváló állapotban van, és bármikor könnyen újra kiadható. Továbbá a tetőtér lehetőséget kínál egy vagy két további lakássá alakítására. A szükséges vízvezeték- és elektromos hálózat már rendelkezésre áll. Ez a vonzó többlakásos épület jó befektetési lehetőséget kínál egy csendes, mégis központi helyen. Összesen négy lakással, két garázsbeállóval és egy szabadtéri parkolóhellyel az ingatlan jövőbiztos befektetést jelent stabil bérleti bázissal. Jelenleg mind a négy lakás megbízható bérlőknek van

kiadva. Örömmel beszélünk Önnel személyesen a jelenlegi bérleti díjakról. Ez a sorház lenyugözi majd. Gyzodjön meg róla saját szemével errol a ritka lehetöségrol. Örömmel szervezünk személyes megtekintési idopontot. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet e-mailben. Várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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