

**Feuchtwangen**

## **Graziosa casa plurifamiliare con garage/parcheggio, completamente affittata, nel cuore del centro storico!**

**Codice oggetto: 25208711**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25208711                          |
| Superficie netta    | ca. 246 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 10                                |
| Camere da letto     | 5                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1800                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 569.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.12.2032                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 18.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1800                             |

Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



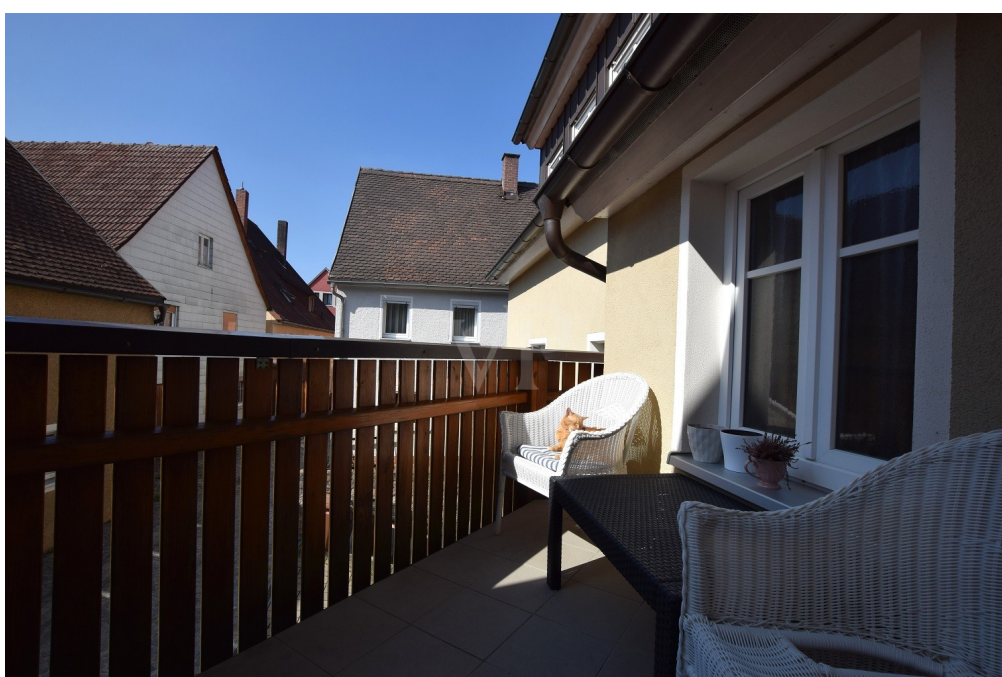
**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



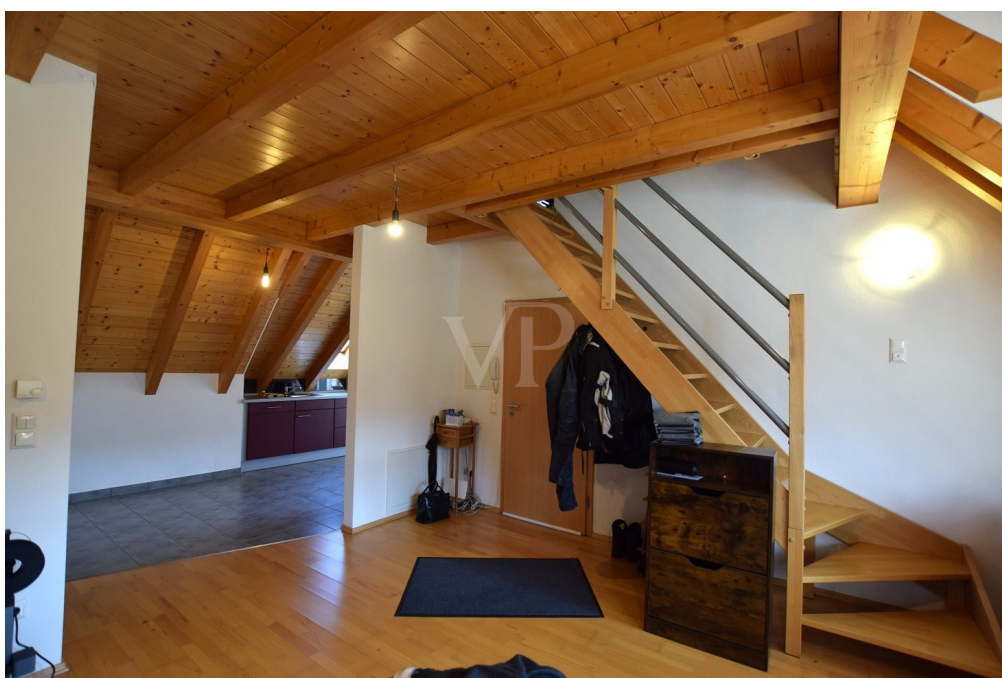
Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## La proprietà



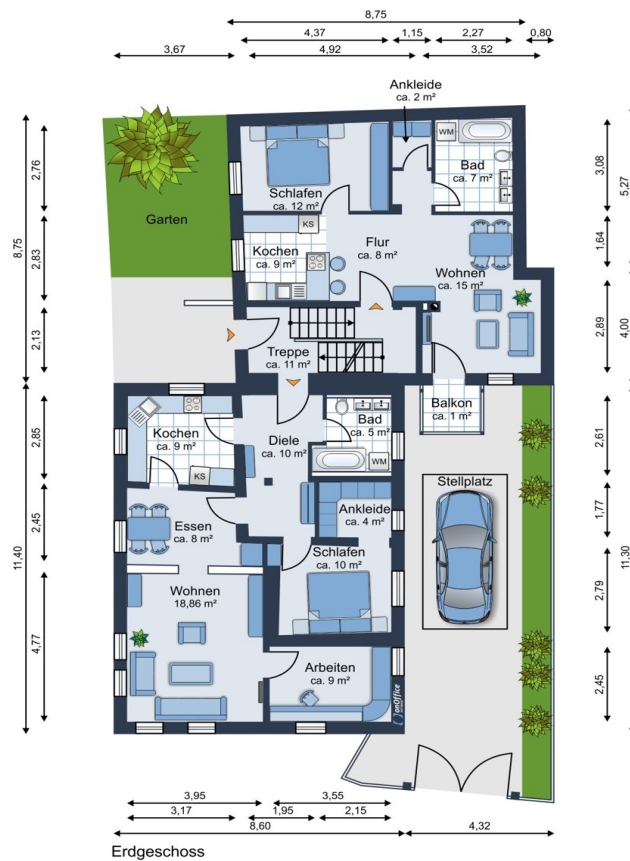
Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

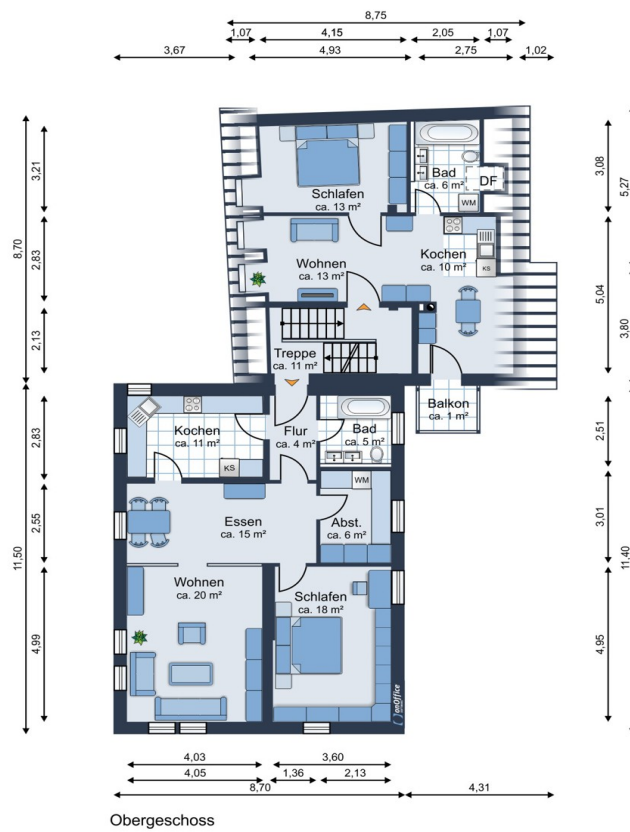
## La proprietà

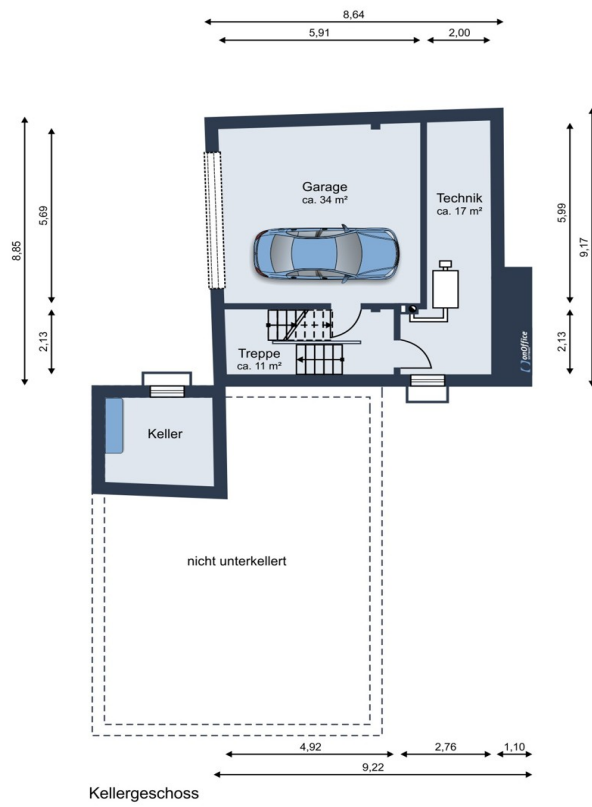


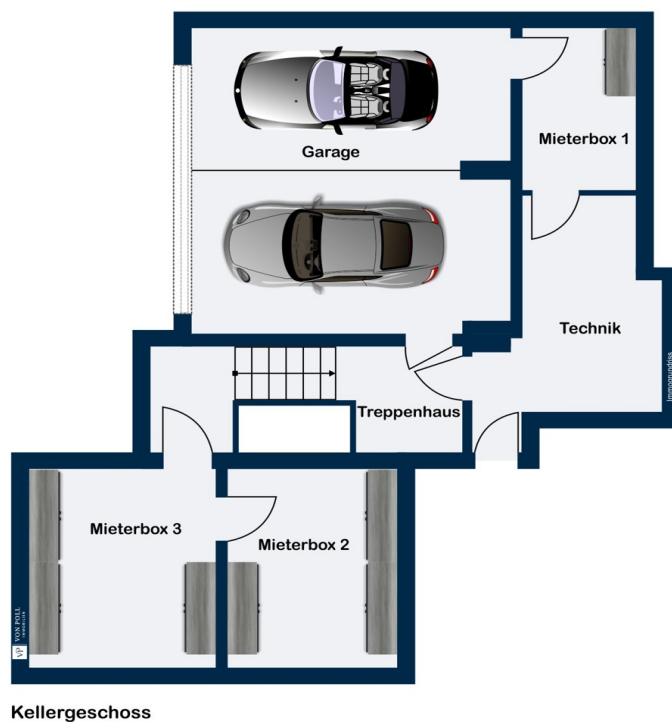
Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Una prima impressione

Questo edificio residenziale completamente ristrutturato, con un totale di quattro appartamenti indipendenti, nel centro storico di Feuchtwangen, vi entusiasmerà! La sua posizione centrale, la moderna tecnologia costruttiva e l'aspetto curato rendono questa proprietà un vero gioiello! Originariamente costruito intorno al XVIII secolo come casa colonica con fienile, l'edificio è composto da due edifici su due livelli con ingresso e scala centrale in comune. Tra il 2006 e il 2011, l'edificio è stato completamente ristrutturato e convertito in quattro appartamenti. Pur non essendo un edificio di interesse storico, la ristrutturazione è stata comunque coordinata con la Soprintendenza ai Beni Culturali. L'ammodernamento è stato eseguito con standard molto elevati e in linea con le attuali normative, in particolare per quanto riguarda l'efficienza energetica. Il riscaldamento è a pavimento e l'acqua calda è fornita da una pompa di calore a basso consumo energetico. È inoltre installato un sistema di ventilazione con recupero di calore. Ogni appartamento dispone di un ingresso, un'ampia zona giorno, una camera da letto, una cucina con mobili componibili, un bagno con vasca e doccia e, in alcuni casi, anche uno studio e una cabina armadio/ripostiglio. Grazie alle eleganti finestre a battente, tutti gli ambienti sono luminosi e accoglienti. L'attico con balcone alla Giulietta e zona cucina/soggiorno/pranzo open space si estende su due livelli fino alla mansarda, accessibile tramite una scala in legno massello. Le dotazioni di alta qualità includono cucine componibili di marca con elettrodomestici Bosch, riscaldamento a pavimento e parquet in vero legno. Anche i bagni sono di grande effetto, ognuno dotato di vasca e doccia, WC, lavabo, mobili da bagno e specchi illuminati. Ogni appartamento include anche una cantina privata con serratura. Tutti gli appartamenti sono in ottime condizioni e possono essere facilmente riaffittati in qualsiasi momento. Inoltre, la mansarda offre il potenziale per essere trasformata in uno o due appartamenti aggiuntivi. Gli impianti idraulici ed elettrici necessari sono già presenti. Questo attraente edificio plurifamiliare offre una solida opportunità di investimento in una posizione tranquilla ma centrale. Con un totale di quattro appartamenti, due posti auto in garage e un posto auto scoperto, l'immobile rappresenta un investimento a prova di futuro con una base di inquilini stabile. Attualmente, tutte e quattro le unità sono affittate a inquilini affidabili. Saremo lieti di discutere personalmente con voi l'attuale reddito da locazione. Questa casa a schiera vi stupirà. Venite a scoprire di persona questa rara opportunità. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci una richiesta di contatto compilata via e-mail. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Florian Wittmann**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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