

Herrieden

Modernisiertes Reihenhaus mit Wohlfühlcharakter in Herrieden

Codice oggetto: 26208904



PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m²

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

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

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26208904
Superficie netta	ca. 137 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	125.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Erdgeschoss

Gebäudeart: Reihenhäuser		
Adresse: Ungarndeutsche Str. 25, 91567 Herrieden		
Planinhalt: EG	Datum: 30.07.26	Firma: 

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà

Obergeschoss



Gebäudeart: Reihenhäuser		
Adresse: Ungarndeutsche Str. 25, 91567 Herrieden		
Planinhalt: OG 1	Datum: 30.07.26	Firma: 

Obergeschoss



Gebäudeart: Reihenhäuser		
Adresse: Ungarndeutsche Str. 25, 91567 Herrieden		
Planinhalt: OG 2	Datum: 30.07.26	Firma: 

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

La proprietà



Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

Una prima impressione

Dieses gepflegte und in den vergangenen Jahren umfassend modernisierte Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer familienfreundlichen Lage in Herrieden. Auf einer Wohnfläche von ca. 137 m², verteilt auf 5,5 Zimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das ca. 420 m² große Grundstück schafft zudem ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die angenehme Wohnatmosphäre. Helle Räume, eine funktionale Grundrissgestaltung und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass Sie ohne größeren Renovierungsaufwand direkt einziehen können. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse. Hier genießen Sie gemütliche Familienabende, gesellige Treffen mit Freunden oder entspannte Stunden im eigenen Garten.

Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025 fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Hochwertige Materialien und ein zeitloses Design machen sie zu einem weiteren Highlight der Immobilie.

Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 wurden wesentliche Bestandteile des Hauses auf einen modernen Stand gebracht. Die Elektrik, sämtliche Wasserinstallationen sowie die Heizkörper wurden vollständig erneuert und schaffen damit eine solide technische Grundlage für die kommenden Jahre. Bereits im Jahr 2016 wurde zudem eine neue Gaszentralheizung installiert. Auch die Fenster wurden modernisiert: Zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2017 sowie neue Dachfenster mit Rollläden tragen zu einem angenehmen Wohnklima und einer guten Energieeffizienz bei.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer Badewanne und bietet ausreichend Platz für die täglichen Bedürfnisse einer Familie. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der sechs Zimmer – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. So lässt sich das Haus optimal an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Auch im Außenbereich wurde in den Werterhalt investiert. Die Terrasse sowie das Balkongeländer wurden im Jahr 2026 vollständig erneuert und schaffen einen gepflegten Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Ob Frühstück auf der Terrasse, Grillabende mit Freunden oder ein sicherer Spielbereich für Kinder – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich zu genießen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal befindet sich im Kellergeschoss: Die hauseigene Sauna lädt nach einem langen Arbeitstag oder in der kalten Jahreszeit zum Entspannen ein und sorgt für ein zusätzliches Plus an Wohnqualität. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus ermöglichen komfortables Parken und runden das Gesamtangebot ab.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus umfangreichen Modernisierungen, großzügigem Platzangebot und einer wohnlichen Atmosphäre. Sie eignet sich ideal für Familien, die ein gepflegtes Zuhause suchen und gleichzeitig Wert auf eine ruhige, gut angebundene Wohnlage legen.

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 137 m² Wohnfläche
- Ca. 420 m² Grundstücksfläche
- 5,5 Zimmer
- Kernsanierung im Jahr 2018: Elektrik, Wasserinstallation und Heizkörper neu
- 2-fach verglaste Fenster von 2017
- Neue Dachfenster mit Rolll
- Moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Neue Gaszentralheizung in 2016
- Neue Terrasse und Balkongeländer 2026
- Durchdachte Raumaufteilung
- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
- Zwei Parkplätze direkt vor der Tür
- Sauna im Keller
- Perfektes Familienzuhause

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Immobilie persönlich kennenzulernen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern.

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

Tutto sulla posizione

Die Stadt Herrieden liegt am Rande des Altmühltals 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.

Codice oggetto: 26208904 - 91567 Herrieden

Ulteriori informazioni

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: 26208904 - 91567 Herrieden

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com