

Feuchtwangen

# Reihenendhaus mit Doppelgarage, Terrasse und kleinem Garten in zentrumsnaher Lage

Número da propriedade: 25208783



PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 124 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 450 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25208783        |
| Área                   | ca. 124 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 4               |
| Quartos                | 2               |
| Casas de banho         | 2               |
| Ano de construção      | 1955            |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 269.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Área útil                   | ca. 30 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                          |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 16.11.2035 | Procura final de energia                                 | 93.90 kWh/m²a            |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | C                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1955                     |

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



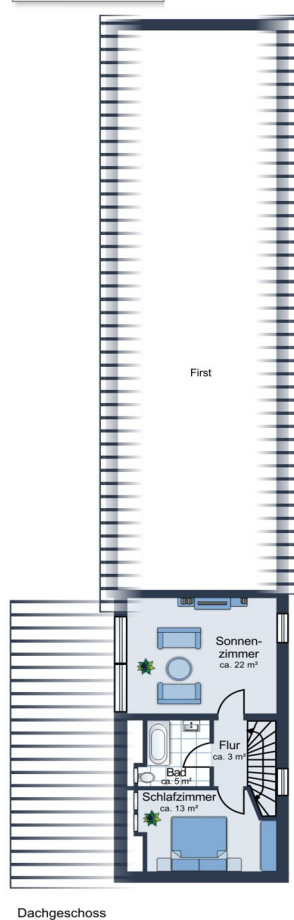
Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1955 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Dachgeschoss des Reihenendhauses wurde 2001 ausgebaut und über die Jahre weiterhin modernisiert.

Die gelungene Kombination aus klassischer Bestandsarchitektur und zeitgemäßer Modernisierung schafft ein Zuhause, das sowohl funktional als auch einladend ist. Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus über einen großzügigen Flur. Von hier aus gelangen Sie in den Essbereich mit Einbauküche, welcher durch hohe Decken und die großen Fenster eine besondere Atmosphäre schafft. Lichtdurchflutete Zimmer sorgen zu jeder Tageszeit für ein angenehmes Raumgefühl.

Die angrenzende Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und verbindet modernes Design mit nutzungsorientierter Ausstattung – ein idealer Ort für kulinarische Kreativität. Das Raumangebot umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein Kinderzimmer im Obergeschoss, sowie ein großzügiges Wohnzimmer im Erdgeschoss. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in das Obergeschoss und auf die überdachte Terrasse. Die beiden Badezimmer, jeweils mit Tageslicht, sind stilvoll und modern gestaltet. Sie verfügen sowohl über Dusche, als auch Badewanne sowie über eine angenehme Fußbodenheizung. Besonders hervorzuheben ist der praktische Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Der Außenbereich unterstreicht die Attraktivität dieses Hauses:

Der kleine Garten im Innenhof bietet Ihnen einen geschützten Platz zur Erholung. Zusätzlich verfügt das Grundstück über einen kleinen Vorgarten vor dem Haus. Für entspannte Stunden im Freien stehen Ihnen sowohl eine überdachte Terrasse im Innenhof, als auch eine zweite Terrasse im Vorgartenbereich zur Verfügung. Eine Zisterne im Garten sorgt für nachhaltige Bewässerung.

Die großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Technisch befindet sich das Haus auf aktuellem Stand: Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2013 und sorgt für eine effiziente Beheizung. Die Elektrik wurde 2025 mit einem neuen Schaltschrank ergänzt, ebenso wurde eine neue Nebeneingangstür im selben Jahr eingebaut. Diese Maßnahmen gewährleisten langfristige Wohnqualität und Sicherheit.

Die Ausstattung entspricht einer zeitgemäßen, normalen Ausstattungsqualität und bietet alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Räume, die Einbauküche, die hohen Decken im Wohn- und Esszimmer, die zwei Tageslichtbäder mit Dusche und Wanne sowie die zwei Doppelgaragen.

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Detalhes do equipamento

Die Highlights im Überblick:

- Lichtdurchflutete Zimmer
- Einbauküche
- Hohe Decken im EG
- Zwei Badezimmer mit Dusche / Wanne und Fußbodenheizung
- Große Fenster im Schlafzimmer
- kleiner Garten im Innenhof und vor dem Haus
- Zwei Terrassen
- Zisterne im Garten
- Eine Doppelgarage
- viele Modernisierungen bereits durchgeführt

Diese Immobilie wird Sie begeistern. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses Anwesens bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Tudo sobre a localização

Ihr neues Haus befindet sich in toller Lage Feuchtwangens in einer ruhigen Wohnsiedlung mit schöner Fernsicht. 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 und 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.

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 93.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Número da propriedade: 25208783 - 91555 Feuchtwangen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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