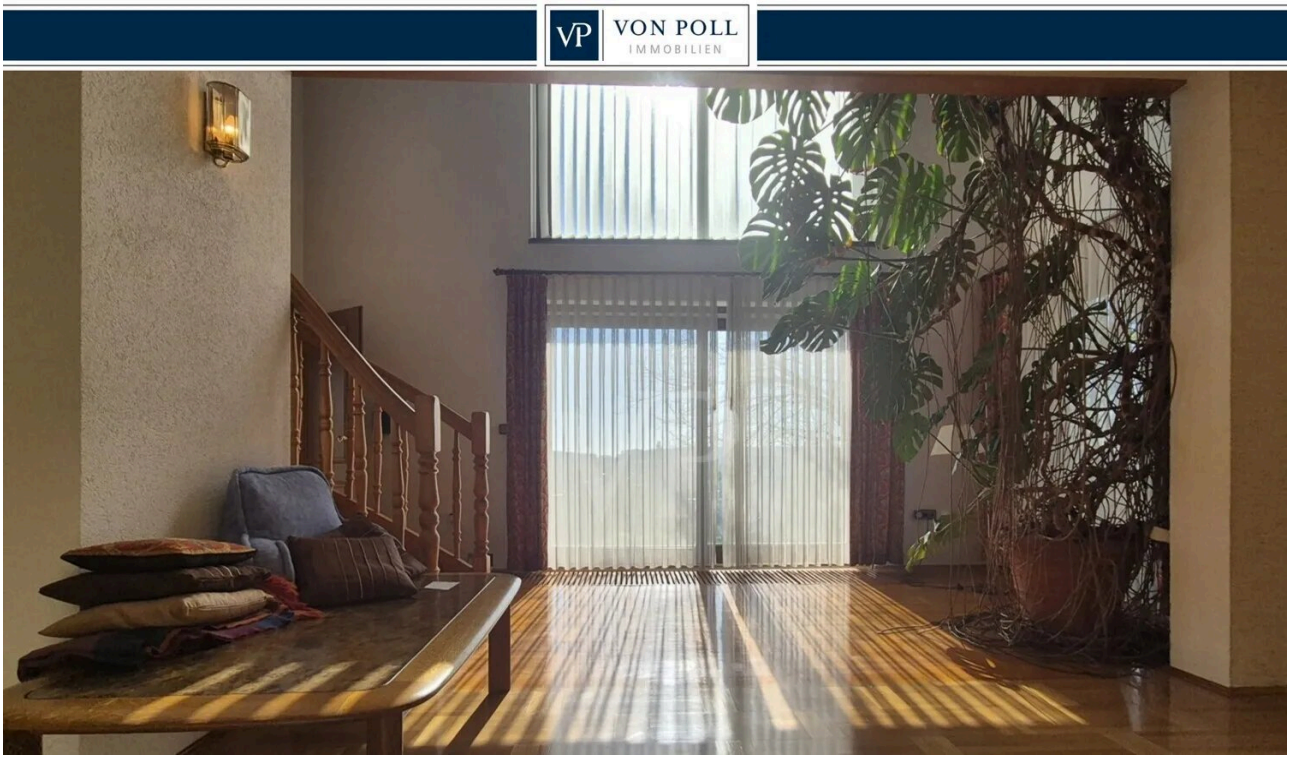
Feuchtwangen

Hier finden Sie das Besondere mit Fernblick! Reizvolles Familienhaus in gesuchter Lage

Objektnummer: 25208692A



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 831 m²

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick

Objektnummer	25208692A
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	186.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

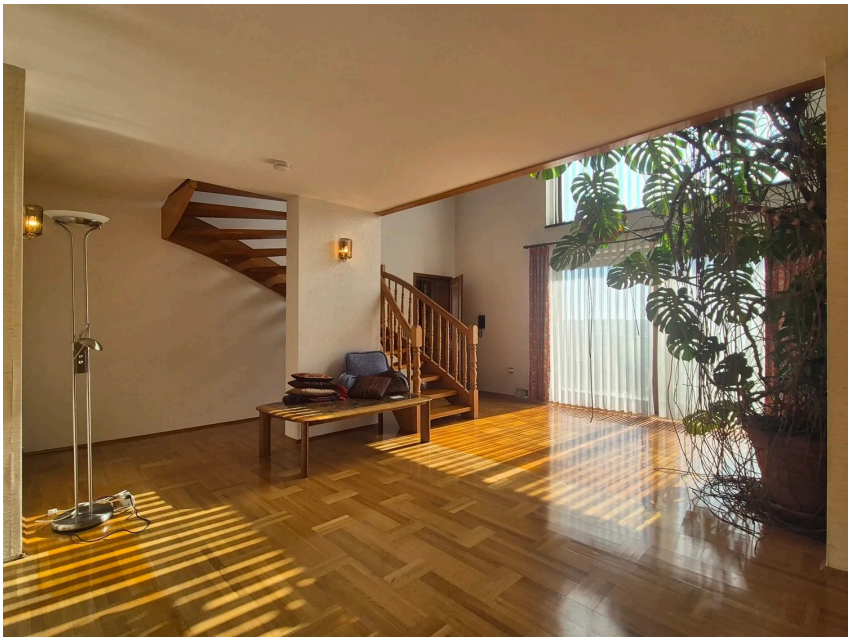




Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

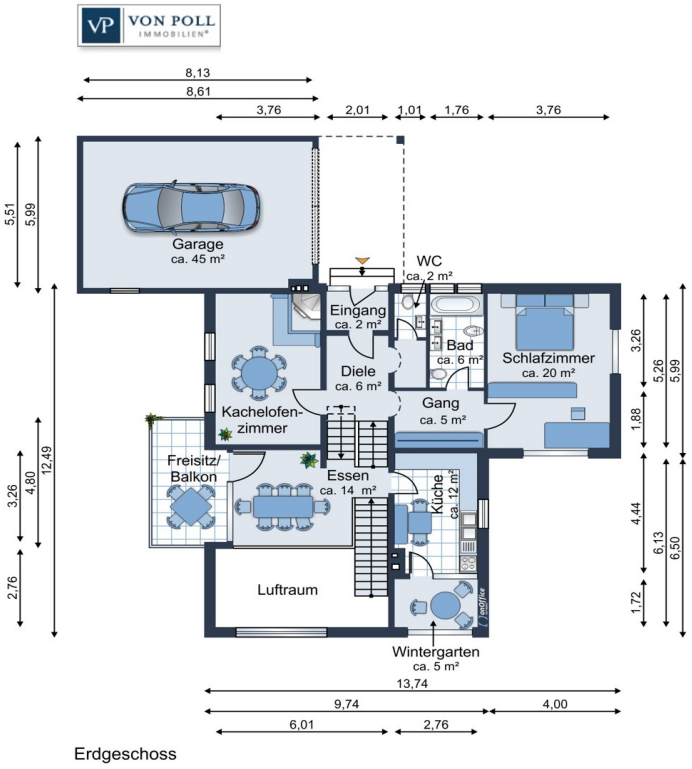
Die Immobilie





Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss 1/Untergeschoss 2

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Architektenhaus, das in Splitlevel-Massivbauweise erbaut und im Jahr 1984 zum Erstbezug fertiggestellt wurde. Die Immobilie befindet sich in begehrter Hanglage Feuchtwangens und bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 831 m². Die Ausstattung des Hauses besticht durch eine außergewöhnliche Raumaufteilung und zahlreichen Besonderheiten, die das Leben in Ihrem neuen Zuhause angenehm machen.

Die Liegenschaft verfügt über insgesamt 7 Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Das lichtdurchflutete Wohnkonzept wird unter anderem durch große Fensterfronten betont, die einen Panoramablick über die Stadt ermöglichen sowie Zugang zu Balkon und den drei Terrassenflächen bietet. Für gemütliche Abende sorgt zudem ein Kachelofen, der Wärme und ein behagliches Ambiente verbreitet. Ein besonderes Highlight ist außerdem das Kaminzimmer, welches an den offenen Wohnbereich anschließt und den Wohnkomfort erhöht.

Die vorhandene Einbauküche schließt direkt an einen kleinen Wintergarten an, der zusätzlichen Raum für geselliges Beisammensein oder Ruhephasen bietet, um den Ausblick zu genießen. Die Küchenlösung ist praktisch gestaltet und führt zur effizienteren Nutzung des Hauses im Alltag.

Ein Tageslichtbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für die notwendige Funktionalität und Komfort. Die Raumaufteilung umfasst zudem einen Balkon, der einen ungestörten Blick in die Ferne bietet. Ein Schwimmbad befindet sich im Rohbau und lässt Raum für individuelle Gestaltung und Entwicklung. Zusätzlich zur großzügigen Wohnfläche stehen ca. 140 m² Nutzfläche zur Verfügung, die weitere Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte bietet. Das vorhandene Schwimmbad im Rohbau z. B. eignet sich zum Ausbau einer Einliegerwohnung oder zur weiteren Vergrößerung des bereits vorhandenen Wohnraumes. Besonders der Ausbau als Kinder- oder Teenagerzimmer bietet sich an, auch die Sanitäranschlüsse für ein weiteres Bad sind installiert.

Eine extra große Doppelgarage befindet sich ebenfalls auf dem Anwesen und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Zweiräder und zusätzlichen Stauraum im Dachboden darüber. Der überdachte Hauseingang schützt vor Witterungseinflüssen und Sie gelangen trockenen Fußes mit Ihren Einkäufen in das Wohnhaus.

Die Architektur des Hauses präsentiert sich außergewöhnlich und fügt sich nahtlos in die bekannte Stadtlandschaft ein. Die Lage der Immobilie vereint zentrale Nähe mit dem Gefühl von Privatsphäre und Ruhe. Mit seinen vielen Terrassen bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten, die Außenbereiche des wunderschön angelegten Gartens in

vollen Zügen zu genießen. Der vorhandene Baumbestand spendet in heißen Sommern angenehmen Schatten.

Potenzielle Käufer erwartet hier eine Immobilie, die eine harmonische Verbindung von interessanter Architektur, Funktionalität und charmanter Umgebung bietet. Erleben Sie bei einer persönlichen Besichtigung die zahlreichen Vorzüge dieses Einfamilienhauses, sei es die großzügige Raumaufteilung oder die durchdachten Ausstattungselemente.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt näher vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 831 m² großzügige Grundstücksfläche - Bodenrichtwert 135 € á m²
- Ca. 180 m² Wohnfläche
- Ca. 140 m² Nutzfläche
- Massivbauweise
- Split-Level-Bauweise
- Ölzentralheizung
- Niedertemperaturkessel mit Erdtank, geprüft 09/26 bis 09/2031
- Überdachter Hauseingangsbereich
- Große Diele und Flur mit Garderobeneinbauschrank
- Insgesamt 7 Zimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken und Bidet
- Separates WC
- Gemütliches Kachelofenzimmer mit Echtholzdecken, Kachelofen betriebsbereit
- Einbauküche im Landhausstil mit kleinem Wintergarten
- Essplatz mit Zugang zur Terrasse
- Kaminzimmer angrenzend zum offenen Wohnbereich
- Drei Terrassen und ein Balkon
- Schwimmbad im Rohbau - Umbaumöglichkeit zu Kinderzimmer oder Einliegerwohnung
- Doppelgarage mit Überlänge und Stauraum im Dachboden
- Panoramablick, über die Stadt
- Viel Licht durch große, bodentiefe Fensterfronten
- Holzfenster 2-fach verglast stehen zum Austausch an
- Echtholzparkettböden
- Außergewöhnliche Architektur im Halbschnitt
- Rundbogentüren und Glastüren
- Terrassengarten mit altem Baumbestand
- Jahreszeitlich abgestimmte Blühsträucher - Rosen - Stauden
- Beliebte Lage innerhalb Feuchtwangens

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser außergewöhnlichen Liegenschaft in gesuchter Lage mit fabelhaftem Ausblick über die Dächer der Stadt. Erleben Sie diese und viele weitere Vorzüge bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich in einzigartiger Lage Feuchtwangens mit Panoramablick über die Stadt. 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.

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25208692A - 91555 Feuchtwangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com