Feuchtwangen

Reserviert Gepflegtes Reihenhaus in gefragter Lage mit Gestaltungspotenzial!

Objektnummer: 26208903



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 307 m²

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

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

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208903
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

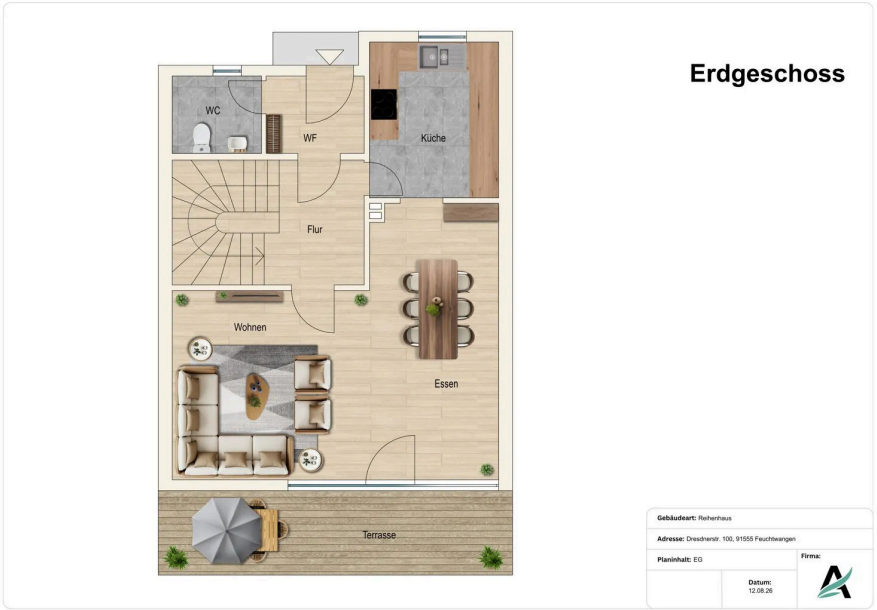




Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Obergeschoss



Gebäudeart: Reihenhaus
Adresse: Dresdnerstr. 100, 91555 Feuchtwangen
Planinhalt: OG
Firma:
Datum: 12.08.26

Untergeschoss



Gebäudeart: Reihenhaus
Adresse: Dresdnerstr. 100, 91555 Feuchtwangen
Planinhalt: UG
Firma:
Datum: 14.08.26

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem gepflegten Reihenhaus, das im Jahr 1979 errichtet wurde und sich durch zahlreiche kontinuierliche Modernisierungen sowie eine angenehme Wohnatmosphäre auszeichnet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem Grundstück von ca. 307 m² und vereint Funktionalität sowie Komfort auf ideale Weise. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer und ein Badezimmer zur Verfügung, wodurch dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen eröffnet.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine freundliche Diele, die Ihnen direkten Zugang zur Küche und zum Wohnzimmer gewährt. Die Diele präsentiert sich mit praktischen Einbauten und ausreichend Stauraum. Die Einbauküche ist Teil des Ausstattungsumfangs und überzeugt durch eine klassische Gestaltung, viel Arbeitsfläche sowie einen durchdachten Stauraum. Eine großzügige Fensterfläche sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen.

Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet eine großflächige Fensterfront, die den Raum mit Licht durchflutet und einen direkten Zugang zur Südterrasse ermöglicht. Geflieste Böden im Wohnzimmer unterstreichen den gepflegten Eindruck und sind pflegeleicht. Von hier aus haben Sie Zugang zur überdachten, weitläufigen Terrasse mit Blick ins begrünte Grundstück, das mit einem Gartenhaus zusätzlichen Stauraum und Raum für individuelle Nutzung bietet.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Der moderne, lichtdurchflutete Schnitt setzt sich auch im Obergeschoss fort. Das Büro überzeugt mit ausreichenden Größe und viel Licht. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und verfügt über eine Badewanne, Dusche und WC sowie viel Tageslicht durch ein großes Fenster und eine stimmige zeitlose Gestaltung mit Holzelementen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das ausgebaute Dachgeschoss, das Ihnen zusätzliche Wohnfläche bietet. Hier stehen gemütliche Dachschrägen mit viel Holzverkleidung und ein einladender, offener Bereich zur Verfügung, der sich als Hobby- oder Arbeitszimmer individuell gestalten lässt.

Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna, die zum Entspannen einlädt und das Platzangebot abrundet.

Im Laufe der Jahre wurden diverse Modernisierungen durchgeführt, die zu einem guten Erhaltungszustand beitragen: Das Garagendach wurde im Jahr 2000 erneuert, Fenster in 2001, die Haustüre in 2003, Überdachung und Fassade 2004 neu gestaltet,

der Wintergarten wurde 2007 ergänzt, das Wohnzimmer 2008 gefliest, das Dach 2010 erneuert und eine moderne Heizungsanlage wurde erst 2024 installiert.

Das Grundstück ist eingewachsen und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl in einer guten, ruhigen Lage. Die Zentralheizung gewährleistet zuverlässig ein angenehmes Raumklima. Die Ausstattungsqualität ist als „normal“ einzustufen und spricht sowohl Familien als auch Paare an.

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort und verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von der Vielseitigkeit und dem sorgfältigen Pflegezustand dieses Reihenhauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 307m² Grundstücksfläche
- Ca. 130m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Dachgeschoss ausgebaut
- Schönes, eingewachsenes Grundstück
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Sauna im Untergeschoss
- Gute, ruhige Lage
- Großzügige Südterrasse
- Diverse Modernisierungen durchgeführt:
- Garagendach erneuert in 2000
- Neue Fenster in 2001
- Neue Haustüre in 2003
- Überdachung Haustüre und Fassade neu gestrichen in 2004
- Wintergarten in 2007
- Wohnzimmer gefliest in 2008
- Neues Dach in 2010
- Neue Heizung in 2024

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses gepflegten Reihenhauses in gefragter Lage mit vielen Extras und Sauna im Untergeschoss. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208903 - 91555 Feuchtwangen

Alles zum Standort

Das gepflegte Reihenhaus befindet sich in toller, naturnaher Lage Feuchtwangens mit guter Erreichbarkeit in den Ortskern. 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.

Objektnummer: 26208903 - 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: 26208903 - 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