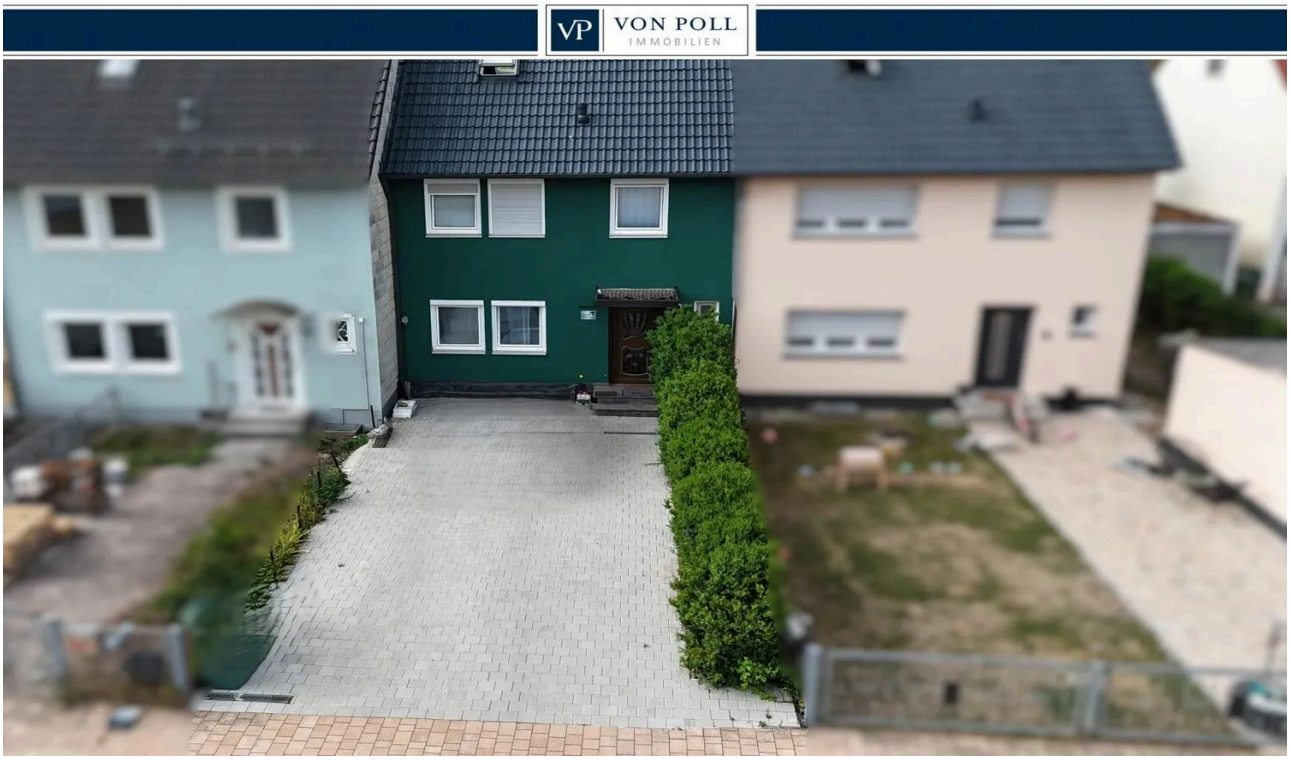
Herrieden

Modernisiertes Reihenhaus mit Wohlfühlcharakter in Herrieden

Objektnummer: 26208904



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 420 m²

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

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

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Auf einen Blick

Objektnummer	26208904
Wohnfläche	ca. 137 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

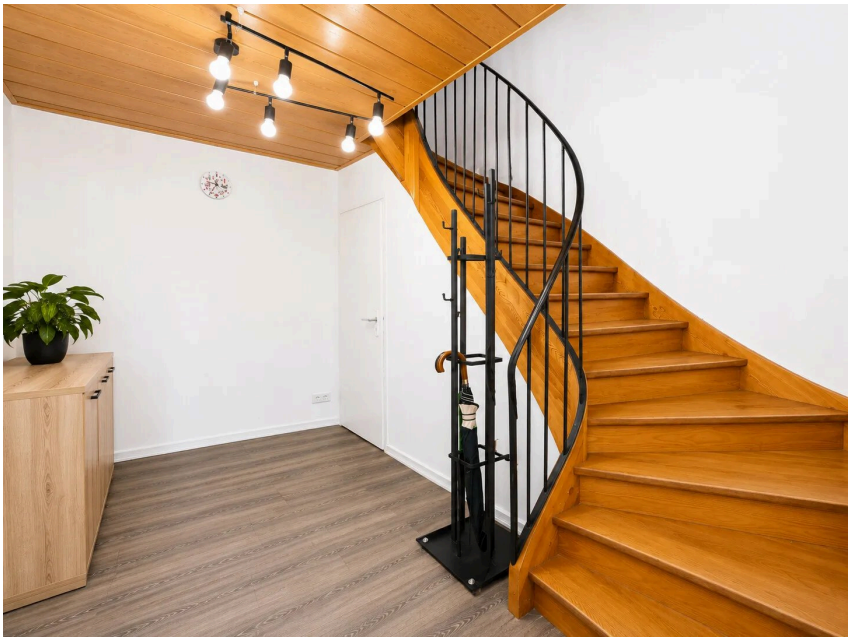
Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie

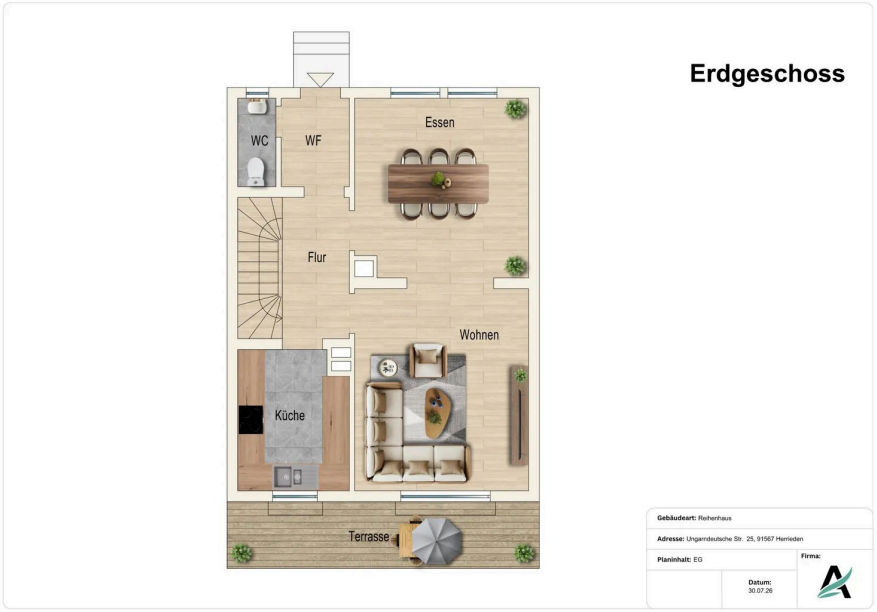




Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie

Obergeschoss



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

Obergeschoss



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

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Die Immobilie



Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Ausstattung und Details

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 Rollo
- 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.

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208904 - 91567 Herrieden

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: 26208904 - 91567 Herrieden

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