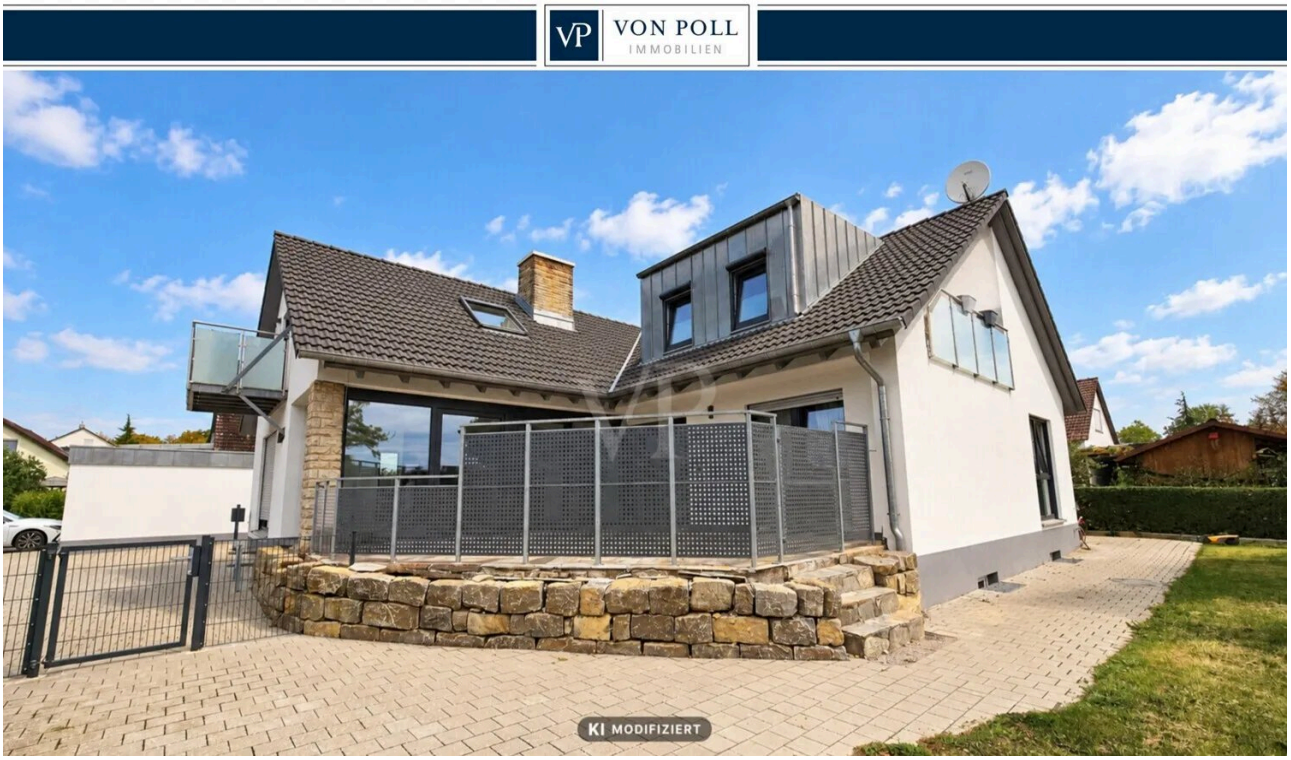
Herrieden

Stilvolles Wohnen in Herrieden: Raumwunder mit Wintergarten, offenem Kamin und moderner Einbauküche

Objektnummer: 26208974



MIETPREIS: 1.650 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

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

Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Auf einen Blick

Objektnummer	26208974
Wohnfläche	ca. 170 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.650 EUR
Nebenkosten	170 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2028

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	95.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

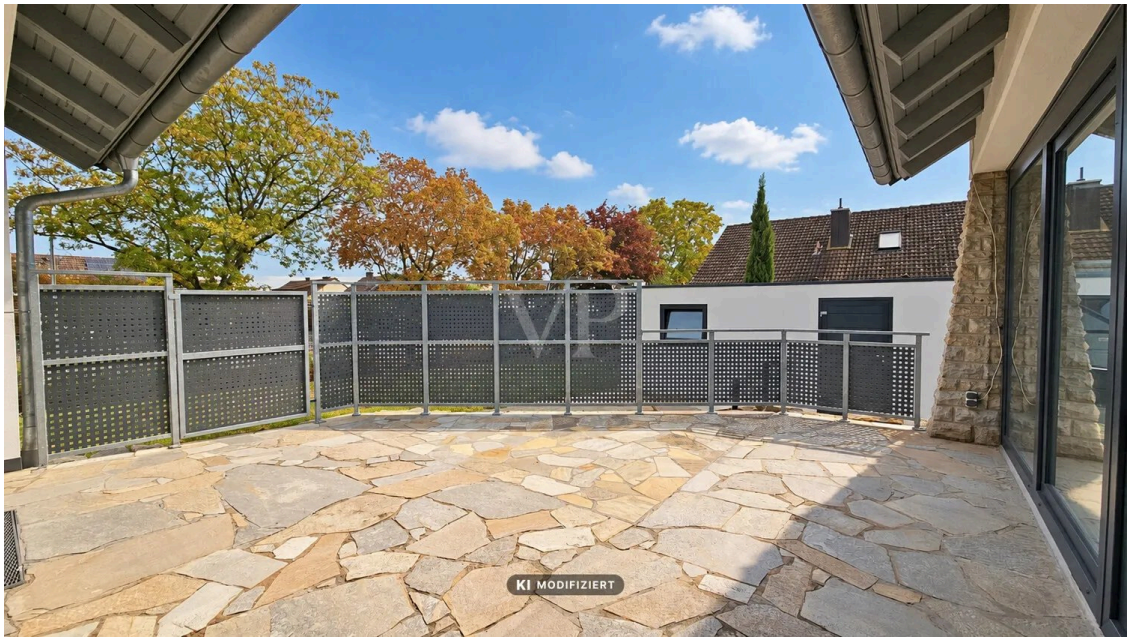
Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

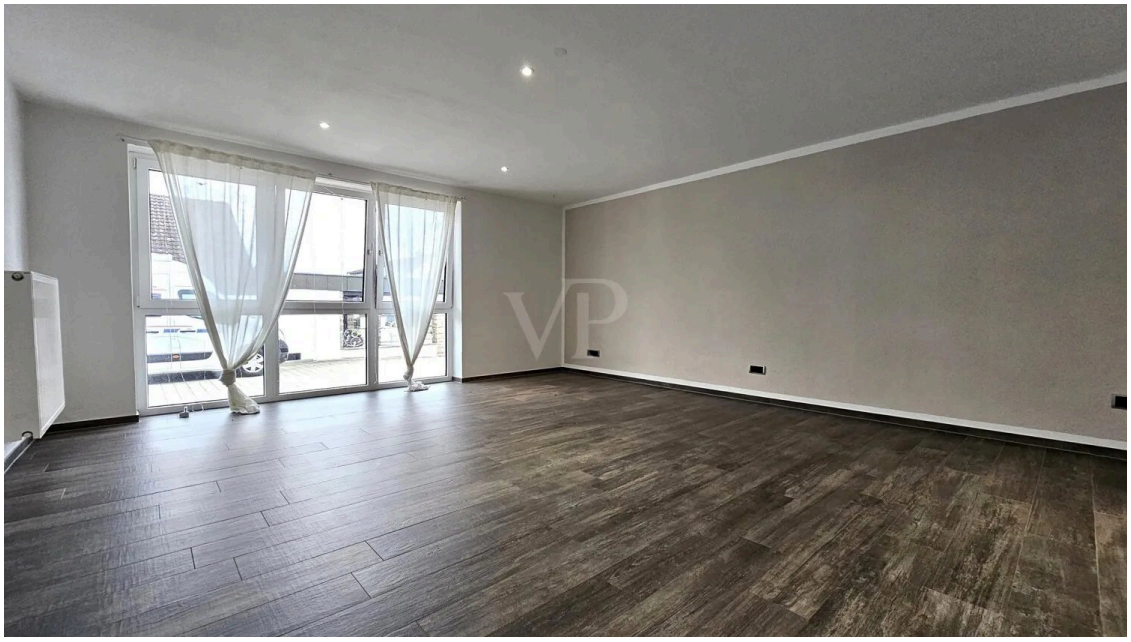
Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

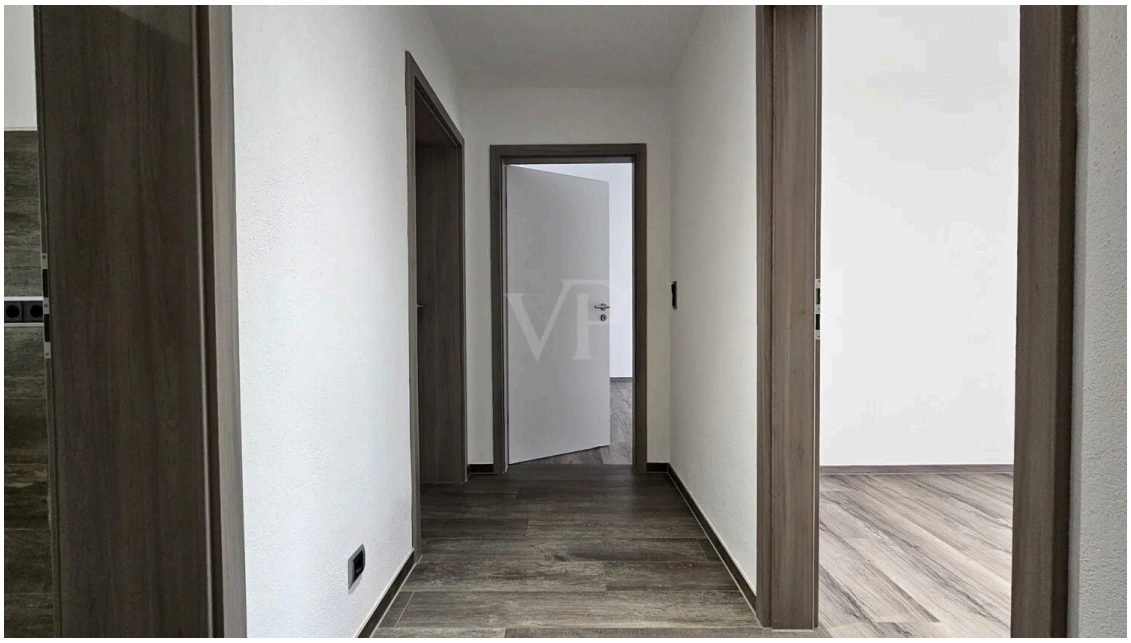
Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

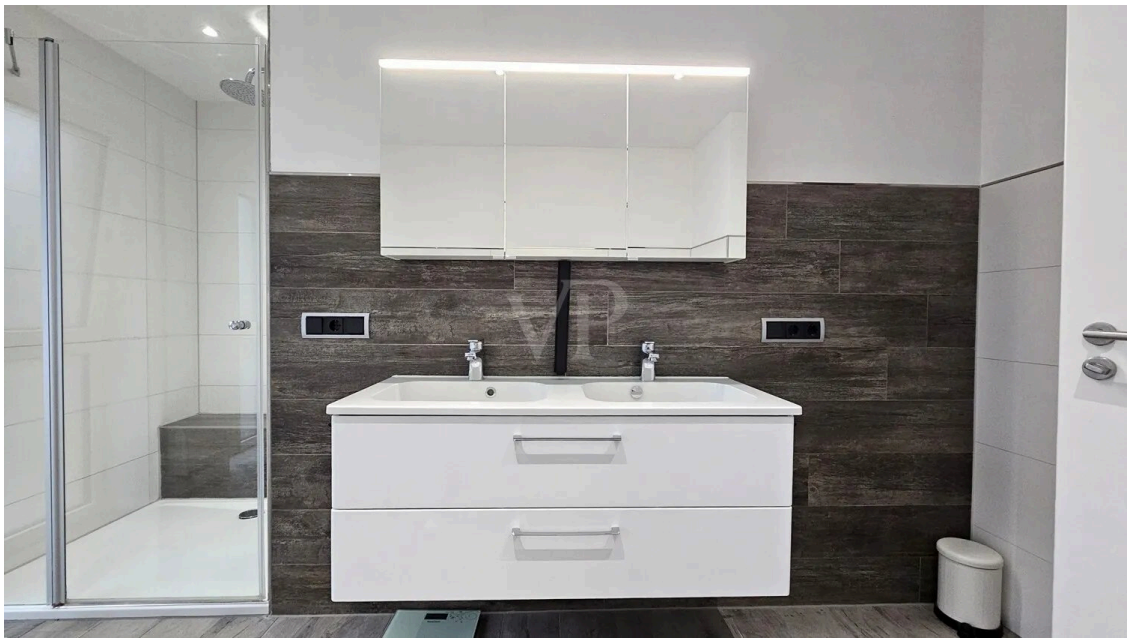
Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

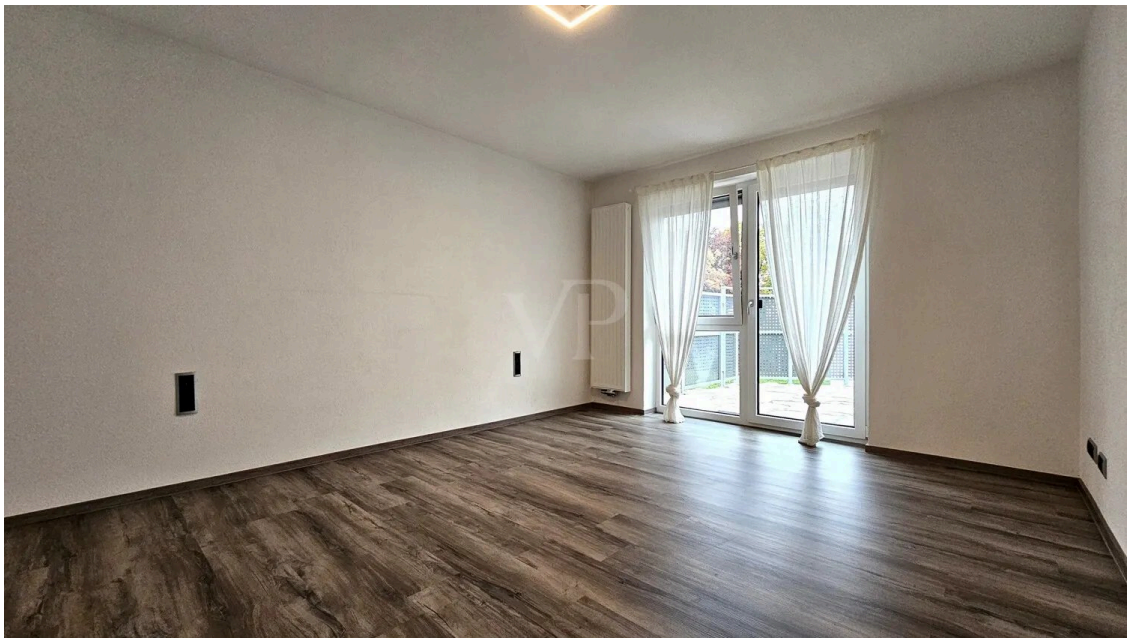
Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





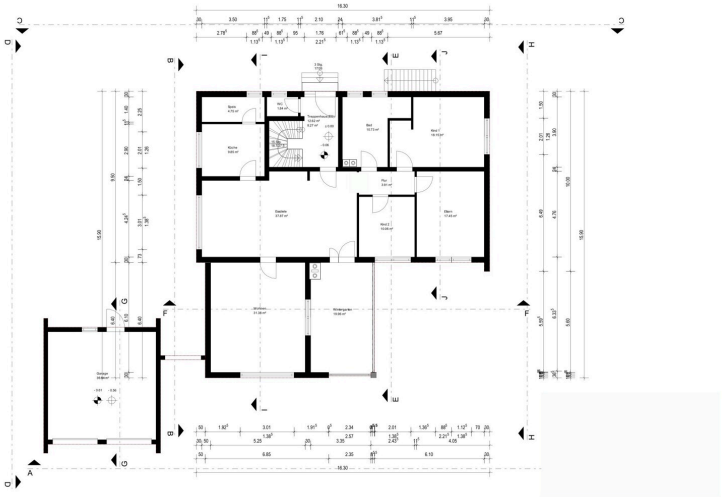
Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Die Immobilie



Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Grundrisse



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: 26208974 - 91567 Herrieden

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen empfängt einen die angenehme Ruhe einer kleinen Hausgemeinschaft, eingebettet in die grüne Stadtrandlage von Herrieden. Nur drei Parteien teilen sich dieses großzügige Zuhause, das 2018 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde. Hier verbindet sich das Flair eines gewachsenen Umfelds mit der Frische moderner Ausstattung und dem Komfort sorgfältig ausgewählter Materialien.

Der erste Schritt in die Wohnung offenbart eine großzügige Wohnfläche, die mit ihrem offenen Grundriss und den großformatigen Fenstern, teils bodentief und dreifach verglast, durchgehend von Licht durchströmt wird. Die Böden aus Feinsteinzeug in Holzoptik geben den Räumen eine ruhige, geerdete Atmosphäre. Im Mittelpunkt des weitläufigen Wohnbereiches steht der offene Kamin, der an kühlen Abenden für besondere Momente sorgt. Der nahtlose Übergang in den beheizbaren Wintergarten mit offenem Kamin und Natursteinboden eröffnet eine weitere, lichtdurchflutete Dimension des Wohnens. Von hier aus ist es nur ein Schritt hinaus auf die großzügige Terrasse mit Natursteinbelag, die von mehreren Zimmern aus zugänglich ist und den Blick ins Grüne lenkt.

Die Küche beeindruckt mit hochwertigen, modernen Einbauten, klaren Linien und viel Arbeitsfläche. Helle, grifflose Fronten, dunkle Holzoptik und erstklassige Elektrogeräte prägen das Bild, ergänzt durch eine praktische Speisekammer, die den Alltag erleichtert. Auch in den privaten Rückzugsbereichen setzt sich die Großzügigkeit fort: Zwei Schlafzimmer empfangen mit viel Licht und angenehmer Ruhe. Das Badezimmer spiegelt mit seinen Villeroy & Boch-Elementen, Doppelwaschtisch und beleuchtetem Spiegel, bodengleicher Dusche und Wanne ein hohes Maß an Qualität wider. Hochwertige Armaturen, LED-Deckenspots und großformatige Fliesen unterstreichen das Gesamtbild.

Die Wohnung ist durchgängig mit Fußbodenheizung ausgestattet, sodass jeder Raum gleichbleibend behaglich temperiert wird. Elektrische Rollläden und eine moderne Sprechanlage bieten Komfort und Sicherheit. Praktisches bleibt nicht außen vor: Ein eigener, großer Kellerraum, eine Waschküche im Untergeschoss sowie eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein zusätzlicher Stellplatz erleichtern den Alltag spürbar. Ein Fahrradschuppen und die Nutzung des Gartens runden das Angebot ab.

So entsteht ein Wohngefühl, das durch Weite, Licht und ein ausgefeiltes Raumkonzept geprägt ist. Die Mischung aus moderner Klarheit, natürlichen Materialien und liebevoller Ausstattung spürt man in jedem Winkel. Wer hier eintritt, spürt sofort: Dieser Ort ist gemacht, um anzukommen und zu bleiben.

Objektnummer: 26208974 - 91567 Herrieden

Ausstattung und Details

-Schöne Stadtrandlage in Herrieden
-2018 kernsaniert
-Insgesamt nur 3 Parteien - angenehme Hausgemeinschaft
-EG-Wohnung mit 170 m² Wohnfläche und 5 Räumen
-Exklusive Ausstattung
-Fußböden Feinsteinzeug in Holzoptik
-3-fach verglaste Fenster - teils bodentief
-Elektrisch bedienbare Rollläden
-Sprechanlage
-Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
-Speisekammer
-Weitläufige Essdiele mit offenem Kamin
-Großes Wohnzimmer mit Terrassenzugang
-Exklusives Badezimmer mit Wanne, Dusche - Villeroy & Boch
-Doppel-Waschtischelement - beleuchteter Spiegel
-LED-Deckenspots
-Fußbodenheizung im Wohnraum
-Beheizbarer Wintergarten mit offenem Kamin
-Geschützte Terrasse mit Natursteinbelag - zugänglich von 2 Räumen
-Gartennutzung
-Waschküche im Untergeschoss
-Eigener großer Kellerabstellraum
-Beheizung über Gas-Zentralheizung mit eigener Gastherme
-PKW-Garage mit elektr. Sektionaltor
-PKW-Freiplatz
-Fahrradschuppen

Objektnummer: 26208974 - 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.

Herrieden mit ca. 8200 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. 40.000 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: 26208974 - 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