Herrieden

Charmantes Wohnhaus mit viel Platz, Ausbaupotenzial und attraktiver Lage

Objektnummer: 26208975



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 65 m²

Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

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

Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Auf einen Blick

Objektnummer	26208975
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1920

Kaufpreis	169.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²

Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Die Immobilie

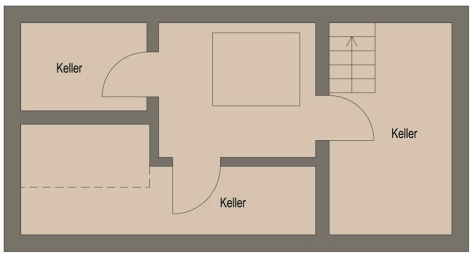


Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Grundrisse







Gebäudeart: Wohnung/-en
Planinhalt: Untergeschoss
Datum: 21.10.26

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: 26208975 - 91567 Herrieden

Ein erster Eindruck

Dieses angebaute Wohnhaus in gefragter Wohnlage überzeugt durch seine solide Massivbauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die sehr gute örtliche Infrastruktur ermöglicht es, zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Immobilie ein angenehmes Raumangebot. Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zum Verweilen ein. Die ebenfalls geräumige und helle Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und kann nach eigenen Vorstellungen eingerichtet werden, da keine Einbauküche vorhanden ist.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen zwei Badezimmer. Während sich im Obergeschoss ein Tageslichtbad mit Badewanne befindet, steht im Erdgeschoss ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Dachboden, der weiteres Ausbaupotenzial bietet. Das Gebäude ist zudem vollständig unterkellert. Hier befinden sich eine Waschküche sowie verschiedene Hobby- und Lagerräume, die zusätzliche Nutzfläche schaffen. Darüber hinaus sind im Keller bereits die Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer vorhanden.

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre teilweise modernisiert. So erfolgte im Jahr 2005 die Erneuerung der Heizungsanlage. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung mit einem Tankvolumen von ca. 1.500 Litern. Im Jahr 2023 wurde das Dach saniert, neu eingedeckt und gedämmt. Die vorhandenen zweifach verglasten Holzfenster stammen aus der Zeit um 1980.

Insgesamt präsentiert sich dieses Wohnhaus als interessante Immobilie mit solider Bausubstanz, großzügigen Platzverhältnissen und weiterem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus attraktiver Wohnlage, guter Infrastruktur und bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bietet eine ansprechende Grundlage, um individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Objektnummer: 26208975 - 91567 Herrieden

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Gesuchte Lage, sehr gute Infrastruktur am Ort, vieles Fußläufig erreichbar
- Massivbauweise
- Vollunterkellert
- Ca. 108 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 Ebenen
- Großzügiges, helles Wohnzimmer
- Große, helle Küche (ohne Einbauküche)
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne im OG
- Zweites Badezimmer mit Dusche im EG
- Dachboden mit Ausbaupotenzial
- Waschküche, Hobby-/Lagerräume sowie ein zusätzliches Badezimmer (aktuell nur die Anschlüsse vorhanden) im Keller
- Holzfenster zweifach verglaste, Baujahr ca. 1980
- Div. Modernisierungen bereits durchgeführt:
Heizungstausch 2005, Dach Sanierung 2023 (neu eingedeckt sowie isoliert)
- Ölheizung aus dem Jahr 2005 mit 1500 Liter Tankvolumen

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: 26208975 - 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: 26208975 - 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: 26208975 - 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