Feuchtwangen

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit sonnigen Balkonen und eingewachsenem Garten

Objektnummer: 26208979



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 615 m² • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 1315 m²

Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

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

Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208979
Wohnfläche	ca. 615 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	24
Badezimmer	9
Baujahr	1996
Stellplatz	6 x Freiplatz, 6 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.07.2028	Baujahr laut Energieausweis	1996
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Ein erster Eindruck

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der gepflegte Charakter ins Auge. Die Fassade mit ihrem warmen, hellen Ton und dem klassischen Satteldach harmoniert mit dem gewachsenen Grün ringsum, das den Garten sanft einrahmt. Großzügige Fensterflächen holen viel Tageslicht in die einzelnen Wohnungen, lassen den Blick ins Freie schweifen und sorgen für eine einladende Atmosphäre. Die ruhige Präsenz des Hauses auf dem rund 1952 Quadratmeter großen Grundstück vermittelt Beständigkeit und Substanz.

Neun Wohneinheiten verteilen sich auf drei Etagen und geben jeder Partei ihren eigenen Rhythmus und Rückzugsort. Schon in den Küchen zeigt sich die Liebe zum Detail: helle grün-weiße Fronten, moderne Geräte und ein Fensterplatz mit Blick ins Grüne schaffen einen Ort, an dem das Kochen Freude macht. Eine weitere Küche, offen gestaltet und mit klaren Linien, fügt sich elegant in den Wohnbereich ein. Die Wohnzimmer wirken durch ihre Helligkeit und die harmonische Möblierung zugleich großzügig und wohnlich; von hier schweift der Blick immer wieder ins Freie oder auf einen Balkon mit grünem Ausblick. Im Essbereich begegnet einem eine zurückhaltende Eleganz, goldene Akzente und samtige Stühle setzen feine Akzente und laden zu langen Abenden in Gesellschaft ein.

Die Bäder wurden zeitlos gestaltet: klare weiße Fliesen, moderne Armaturen und praktische Einbauten sorgen für einen frischen, unaufdringlichen Stil. In den Schlafzimmern dominiert Ruhe, spiegelnde Schränke vergrößern optisch den Raum, während das Licht am Morgen sanft über das Bett streicht. Jeder Raum wirkt durchdacht, gepflegt und zugleich individuell nutzbar, ohne sich aufzudrängen.

Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für zwei weitere Wohneinheiten. Die Isolierung mit Zwischensparrendämmung ist bereits umgesetzt, der Raum wirkt offen und lässt Gestaltungsspielraum für neue Ideen. Die Zentralheizung wurde erst 2023 erneuert, was für einen zeitgemäßen energetischen Standard sorgt. Neun Stellplätze und sechs Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, der Zugang zum Haus ist ebenso praktisch wie stilvoll gelöst.

Der Garten hinter dem Haus ist dicht bewachsen, die Bäume und Sträucher geben dem Außenbereich eine angenehme Geborgenheit. Hier lässt sich die Ruhe der Umgebung genießen, während das Haus als vielseitiger Lebensmittelpunkt dient. Laufende Pflege und Instandhaltung sind überall spürbar, ebenso das Potenzial für weiteres Wachstum.

Ein Haus, das seinen Charakter aus Alltag, Beständigkeit und leisen Details zieht. Hier verbinden sich solide Substanz mit zeitgemäßen Elementen zu einem Ort, der nicht nur Raum bietet, sondern auch eine Einladung an das Leben ausspricht.

Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 1.315m² Grundstücksfläche
- Ca. 615m² Wohnfläche
- 9 Wohneinheiten
- 9 Stellplätze und 6 Garagen
- Ausbaufähiges Dachgeschoss für zwei weitere Einheiten
- Dachgeschoss isoliert mit Zwischensparrendämmung
- Guter, gepflegter Allgemeinzustand
- Laufend instand gehalten
- Schöner, eingewachsener Garten
- Solide Mieteinnahmen mit Steigerungsmöglichkeit
- Heizung in 2023 erneuert

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser seltenen Gelegenheit in bevorzugter Lage Feuchtwangens. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26208979 - 91555 Feuchtwangen

Alles zum Standort

Das Mehrparteienhaus befindet sich in toller Lage Feuchtwangens im Zentrum der historischen Altstadt. 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: 26208979 - 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: 26208979 - 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