Feuchtwangen

# Helle, gepflegte Wohnung mit Balkon, Einbauküche und großzügigem Wohnkomfort

*Objektnummer: 26208982*




MIETPREIS: 750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208982 - 91555 Feuchtwangen


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

Objektnummer: 26208982 - 91555 Feuchtwangen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26208982 |
| Wohnfläche | ca. 82 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1996 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 750 EUR |
| Nebenkosten | 300 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26208982 - 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: 26208982 - 91555 Feuchtwangen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208982 - 91555 Feuchtwangen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208982 - 91555 Feuchtwangen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26208982 - 91555 Feuchtwangen

# Ein erster Eindruck

Diese charmante und lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch ihre freundliche Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und ihren gepflegten Zustand.

Große Fenster sorgen für viel natürliches Tageslicht und verleihen den Räumlichkeiten ein angenehmes, offenes Wohngefühl. Die hellen Wände und die großzügig geschnittenen Räume bieten ideale Voraussetzungen, um das neue Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten und zu gestalten.

Der einladende Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und lädt zu entspannten Stunden ein. Der separate Essbereich schafft zusätzlichen Raum für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Die helle Küche ist mit einer modernen, zeitlosen Einbauküche ausgestattet, die Bestandteil der Vermietung ist. Sie bietet großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum und eine praktische Raumaufteilung.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütlicher Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen.

Das gepflegte, hell geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet alles für den täglichen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der den Wohnraum nach draußen erweitert und zum Entspannen und Genießen einlädt.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als ein attraktives Zuhause für alle, die eine helle, gepflegte Immobilie mit einer angenehmen Wohnatmosphäre suchen.

Objektnummer: 26208982 - 91555 Feuchtwangen

# Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- ca. 82 m² Wohnfläche
- helle, großzügig geschnittene Wohnräume
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- freundlicher Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- separater Essbereich
- Einbauküche inklusive
- Badezimmer mit Badewanne
- große Fenster mit viel Tageslichteinfall
- Wäscheraum im Keller
- eigener Kellerraum
- zwei Stellplätze
- vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten
- schöner, eingewachsener Garten
- Heizung in 2023 erneuert

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

Objektnummer: 26208982 - 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: 26208982 - 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: 26208982 - 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