Feuchtwangen

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Garagen/Stellplatz, voll vermietet, im Herzen der Altstadt!

Objektnummer: 25208711

KAUFPREIS: 569.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 246 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 270 m²

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

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

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick

Objektnummer	25208711
Wohnfläche	ca. 246 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1800
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	569.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	13.12.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

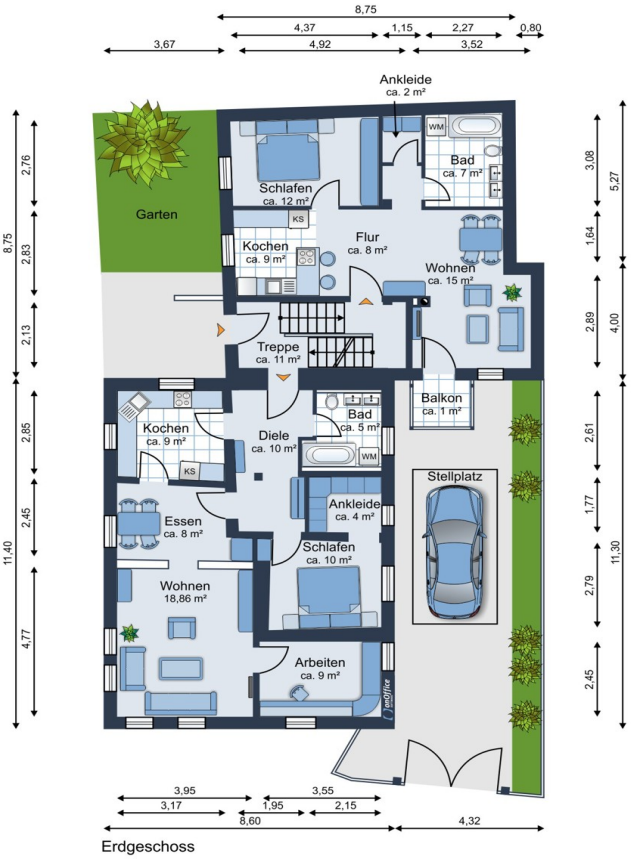
Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

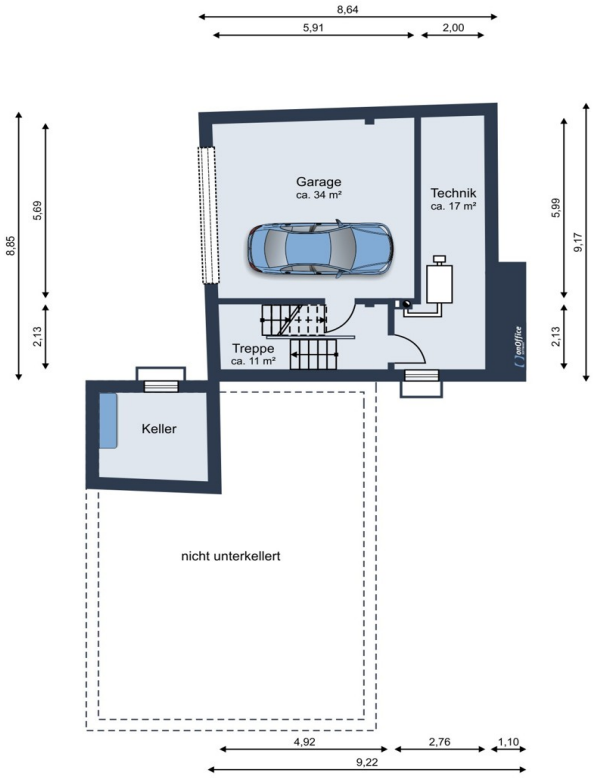
Die Immobilie

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

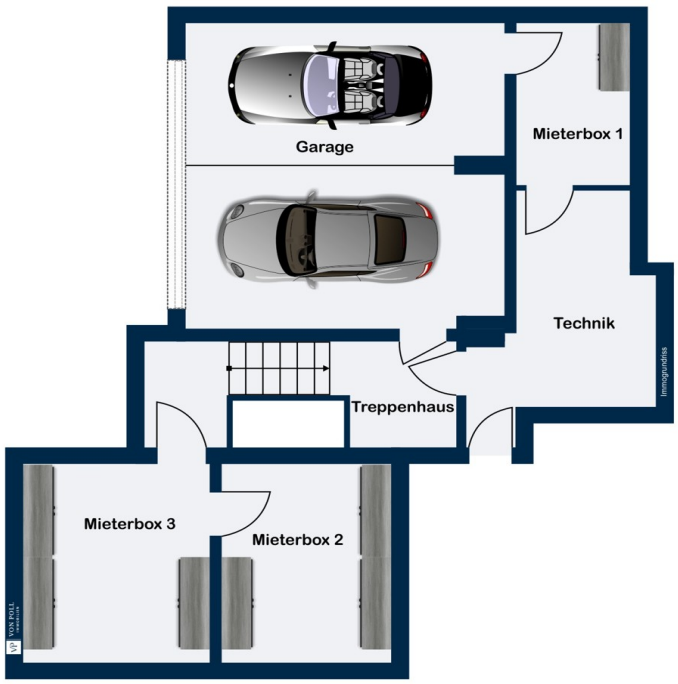
Grundrisse



Obergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss

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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Ein erster Eindruck

Dieses kernsanierte Wohngebäude mit insgesamt vier abgeschlossenen Wohneinheiten in der Feuchtwanger Altstadt wird Sie begeistern! Vor allem aufgrund der zentralen Lage, der modernen Haustechnik und dem gepflegten Erscheinungsbild ist das Anwesen ein besonderes Schmuckstück!

Die Immobilie, vormals ein Wohnhaus mit Scheune und ursprünglich erbaut ca. im 18. Jahrhundert, besteht aus zwei Wohngebäuden im Split Level mit gemeinsamem Hauseingang und zentralem Treppenhaus. In den Jahren 2006 bis 2011 wurde das Gebäude kernsaniert und in vier Wohneinheiten umgebaut. Es besteht kein Denkmalschutz, dennoch wurde die Sanierung mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Die Modernisierung erfolgte sehr hochwertig und zeitgemäß, besonders im Hinblick auf Energieeffizienz. Die Beheizung über Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine energiesparende Wärmepumpe. Ebenso ist eine Wohnraum Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung installiert.
Alle Wohneinheiten verfügen jeweils über Flur, einen geräumigen Wohnbereich, Schlafzimmer, Küche mit Einbauküchen, Bad mit Wanne und Dusche, teils Arbeitszimmer und Ankleide/Abstellraum. Dank der schönen Sprossenfenster sind alle Räume hell und freundlich. Die Dachgeschosswohnung mit französischem Balkon und offenem Küchen-/Wohn-/ und Essbereich erstreckt sich über zwei Ebenen hoch zum Spitzboden, der über eine massive Echtholztreppe erreichbar ist. Die Ausstattung mit Markeneinbauküchen und Bosch-Elektrogroßgeräten, Fußbodenheizung und Echtholzparkettböden ist hochwertig. Ebenso die Bäder, die alle mit Wanne und Dusche, WC, Waschbecken, Badmöbel und beleuchteten Spiegelelementen ausgestattet sind. Ein eigener, abschließbarer Kellerraum ist ebenso für jede Wohnung vorhanden. Alle Wohnungen befinden sich in einem sehr guten Gesamtzustand und können bei einem Mieterwechsel jederzeit problemlos neu vermietet werden. Weiterhin besteht im Dachgeschoss Ausbaupotential für eine oder zwei weitere Wohneinheiten. Die Leitungen sind bereits hochgewogen und vorhanden.

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus bietet eine gute Investitionsmöglichkeit in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Mit insgesamt 4 Wohneinheiten, 2 Garagenstellplätzen und 1 PKW-Freiplatz stellt die Immobilie eine zukunftssichere Kapitalanlage mit stabiler Mieterstruktur dar. Aktuell sind alle vier Einheiten an zuverlässige Mieter vermietet. Über die aktuellen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch.

Dieses Stadthaus wird Sie beeindrucken. Überzeugen Sie sich selbst von dieser seltenen Gelegenheit vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Ausstattung und Details

Die Details im Überblick:
-Lage im Feuchtwanger Altstadtzentrum – vieles fußläufig erreichbar
-Gepflegtes Wohnhaus - Hauseingang überdacht
-Moderne, gemütliche Gesamtgestaltung – gute Raumaufteilung
-Solide Massivbauweise, modernisierter Gesamtzustand, kein Denkmalschutz
-Kernsanierung des Bestandsgebäudes 2005 – 2011, stetige Instandhaltung
-Hervorragender energetischer Gesamtzustand – sehr niedriger Energiebedarf (A+)
-Wohnraumbelüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
-Wärmepumpe mit Schluck- und Saugbrunnen, geothermische Beheizung
-Wärmedämmung, 2-fach verglaste Sprossenfenster
-Hochwertige Gesamtausstattung:
-Fußbodenheizung, Parkettfußboden, Feinsteinzeug
-Zisterne, tlw. Betonkerntemperierung, Notkamin, Granitfensterbänke etc.
-Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, Waschtisch und WC
-Vier Einbauküchen mit Markenelektrogeräten
-Gepflegtes Treppenhaus mit Granitsteinbelag und Edelstahlhandlauf
-Wohnung EG mit Zugang zur Terrasse mit Grillhaus – Sondernutzungsrecht, PKW-Stellplatz
-EG-Wohnung per Teilungserklärung getrennt
-Abstellraum für jede Wohnung im Keller mit Waschmaschinenanschluss
-Doppelgarage mit elektrischem Rolltor – Fußbodenheizung vorbereitet
-Rampenheizung (Pflaster beheizbar)
-Jede Wohnung mit einzelnem Heizkreislauf, Wasser- und Stromzähler
-Zähler für Wärme vorbereitet – getrennte Abrechnung möglich
-Finanzierungsunterstützende Vermietung
-Angemessene Mieteinnahmen mit Erhöhungspotential
-Ideal für Kapitalanleger – vielseitige Mietinteressenten (Familie, Paar, Senioren)
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen stehen wir Ihnen sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208711 - 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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 18.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 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