

Feuchtwangen

## **\*reserviert\*** Attraktives Mehrfamilienhaus mit Garagen/Stellplatz, voll vermietet, im Herzen der Altstadt!

*Número da propriedade: 25208711*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 569.000 EUR • ÁREA: ca. 246 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 270 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25208711                                             |
| Área                   | ca. 246 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 10                                                   |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 4                                                    |
| Ano de construção      | 1800                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 569.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2011                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, Cozinha embutida, Varanda                                        |

Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Eletricidade                  | Procura final de energia                                 | 18.30 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 13.12.2032                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1800                     |



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

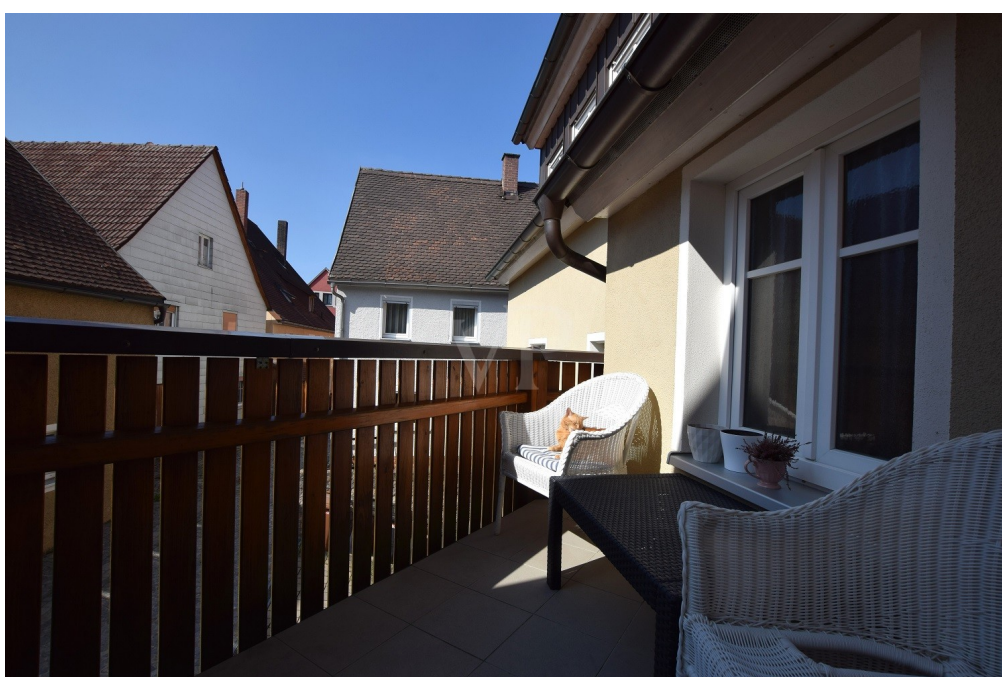
## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel





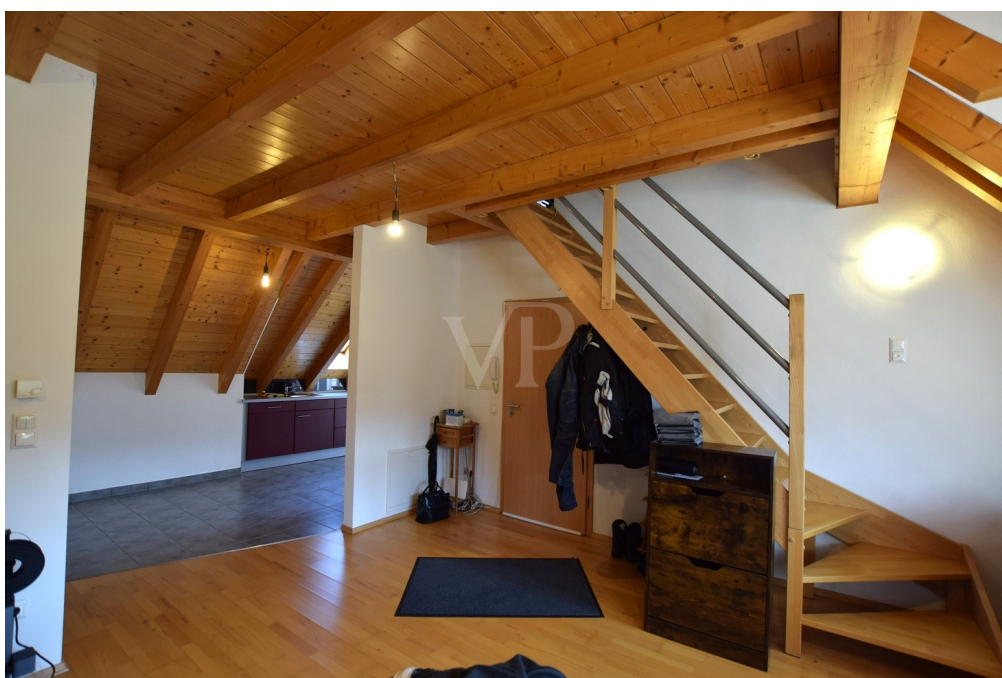
Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

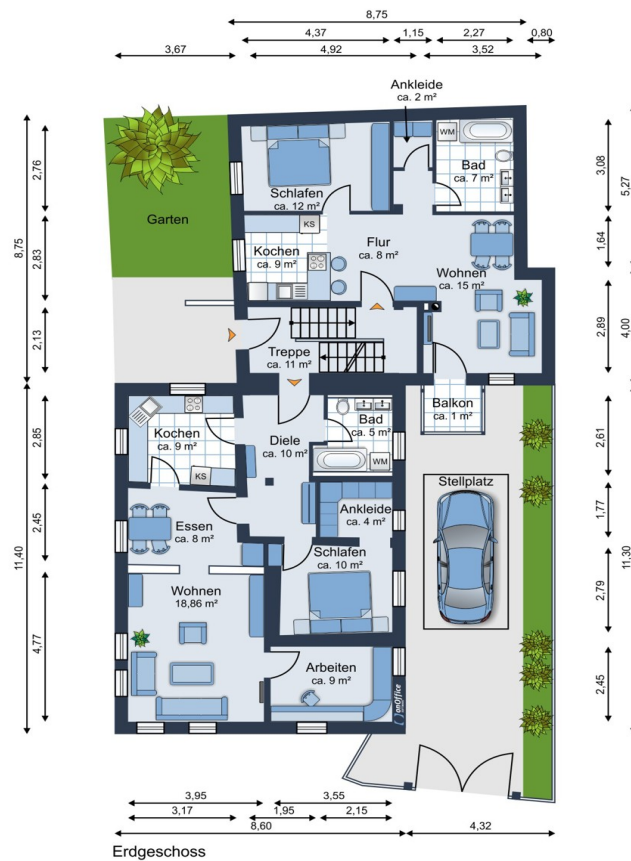
## O imóvel

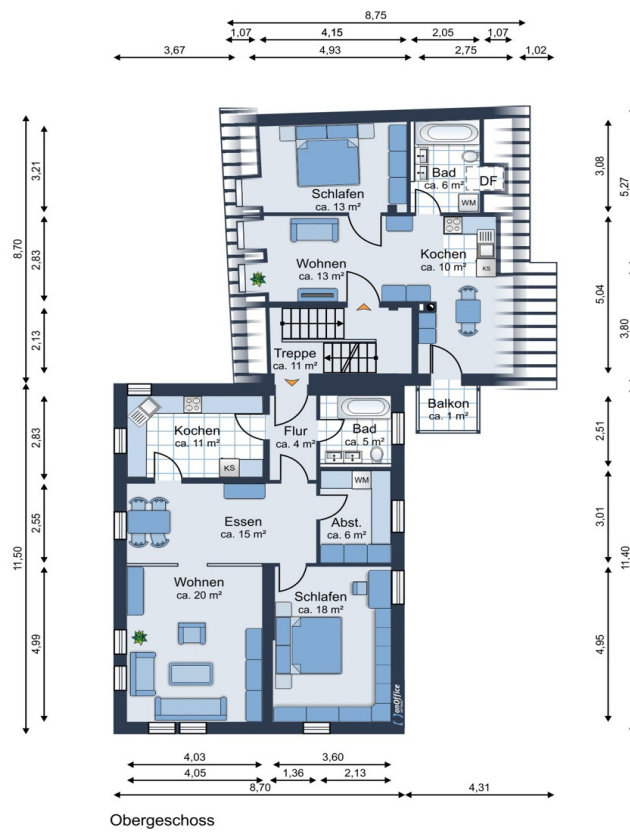




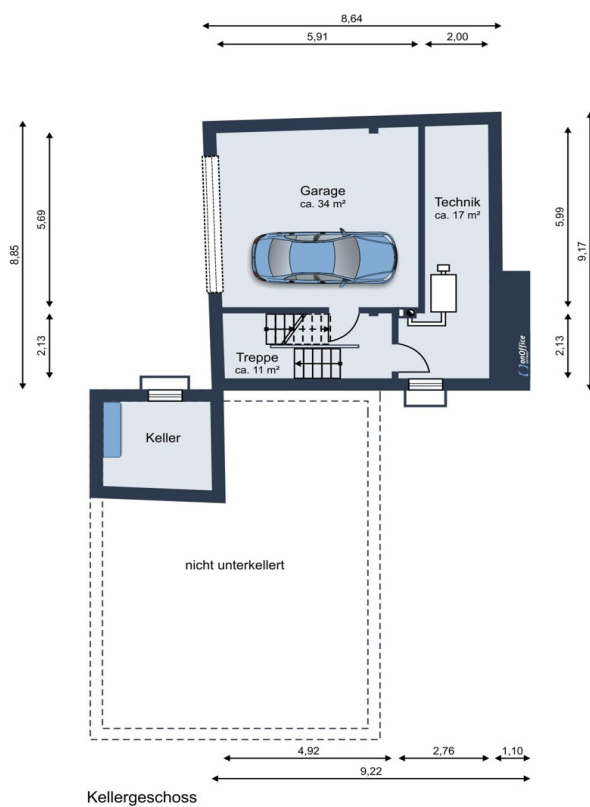
Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

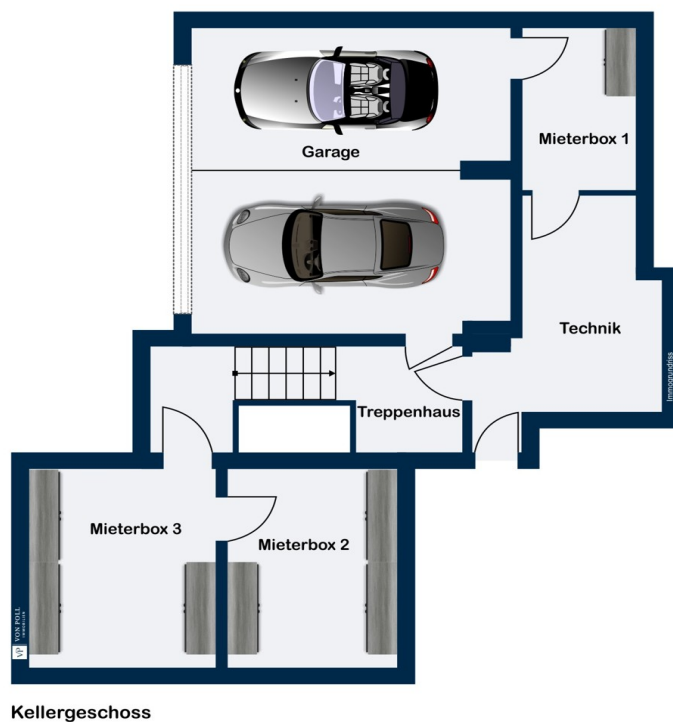
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Uma primeira impressão

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 Spiegelementen 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 hochgezogen 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 zukunftsichere 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.

**Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Detalhes do equipamento

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 individuellem 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.



**Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25208711 - 91555 Feuchtwangen**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**