Feuchtwangen

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

VP azonosító: 25208711

VÉTELÁR: 569.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 246 m^2 • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 270 m^2

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Áttekintés

VP azonosító	25208711
Hasznos lakótér	ca. 246 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1800
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	569.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2011
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.12.2032
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	18.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1800

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

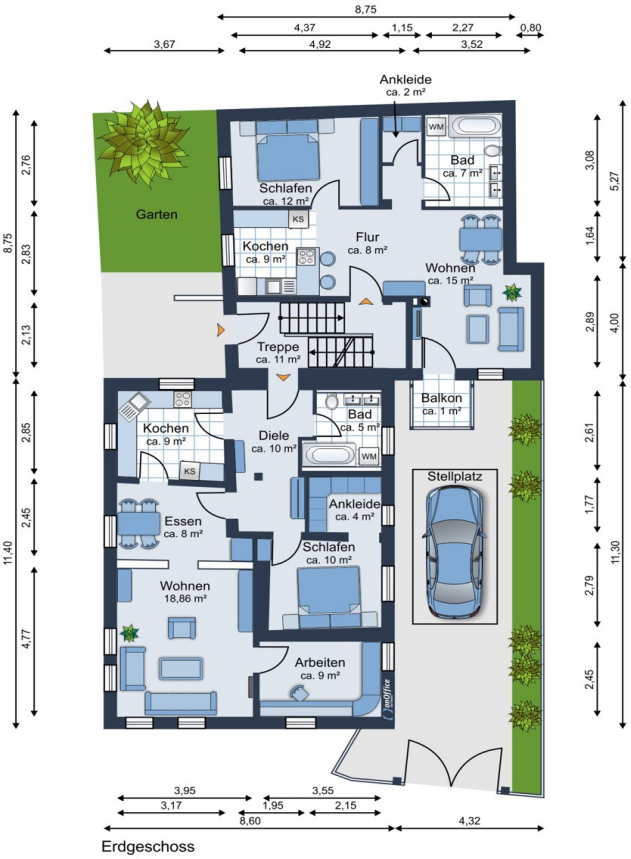
Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

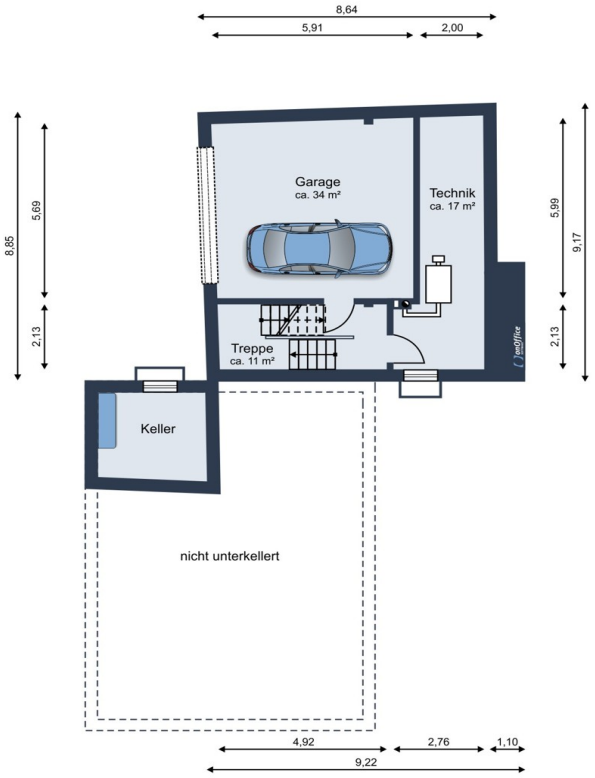
Az ingatlan

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

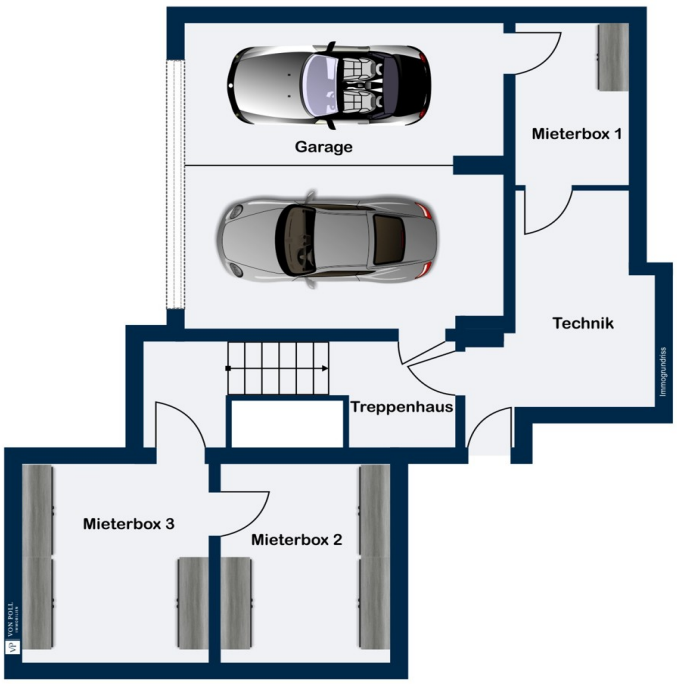
Alaprajzok



Obergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25208711 - 91555 Feuchtwangen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com