

Herrieden

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit schön angelegtem Garten und viel Platz

Property ID: 25208702



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 628 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## At a glance

Property ID	25208702	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 167 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1996		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



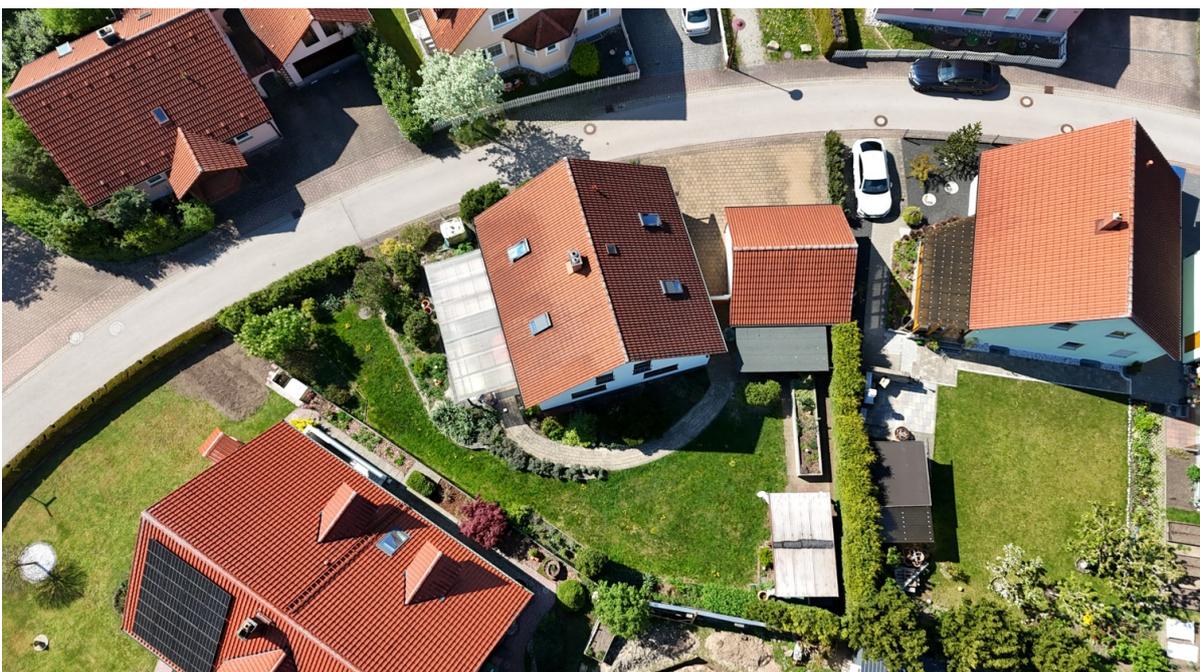
Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## The property



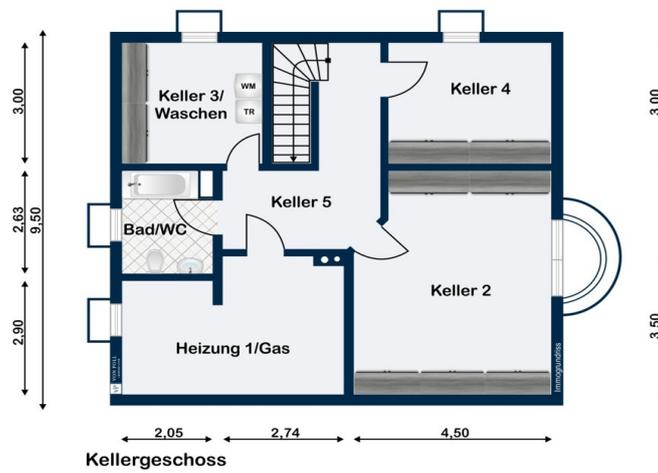
Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

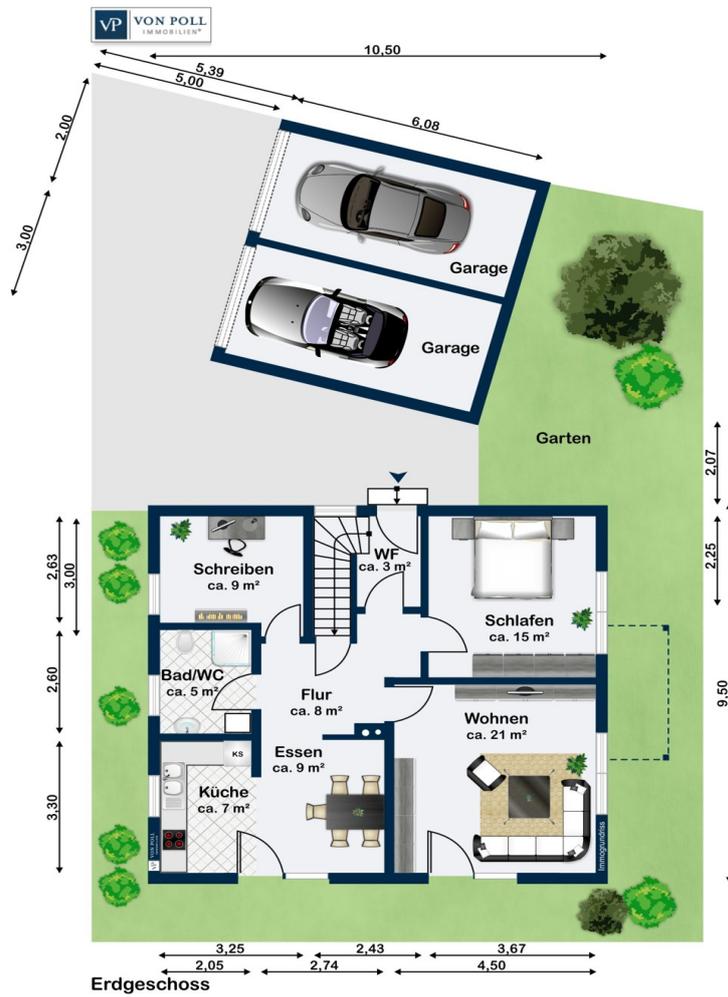
## The property

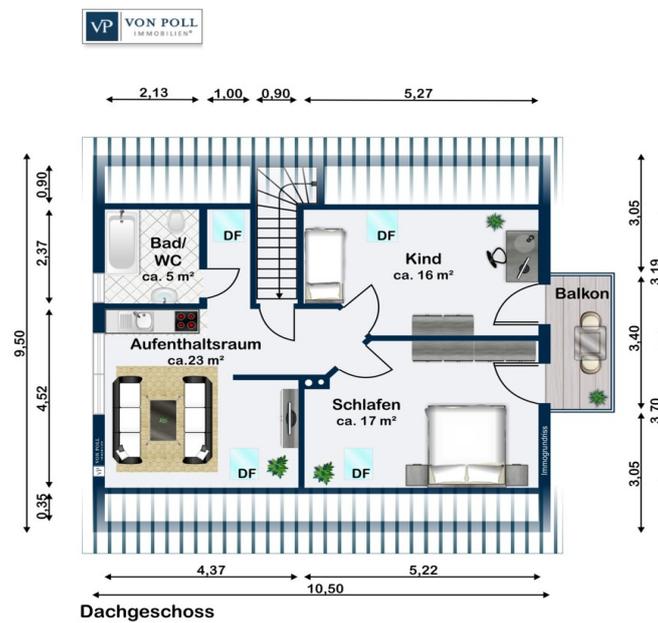


Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1996, bietet mit ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und Keller und zusätzlich 60 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss und einem großzügigen Grundstück von ca. 628 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. In einer ruhigen und grünen Wohngegend gelegen, besticht die Immobilie insbesondere durch ihre ruhige Lage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Renovierungen sind 2022 ( Wärmeputz, Dachfenster mit solarbetriebenen Aussenrolläden ) und 2025 ( Bad im EG ) vorgenommen worden.

Die Hauptwohnung im EG und Keller verfügt insgesamt über 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die genügend Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort, insbesondere während der Morgenroutine. Ein weiteres Highlight ist die vermietete Dachgeschosswohnung, die zusätzliche Einnahmen generieren kann.

Die lichtdurchflutete überdachte Terrasse mit Zugang zum Küchen- und Ess – und Wohnbereich ist ein zentraler Treffpunkt des Hauses und ermöglicht es Ihnen, zu jeder Jahreszeit das natürliche Licht zu genießen.

Die gepflegte Einbauküche ist optimal in den Wohnbereich integriert und bietet alle notwendigen

Funktionen für den täglichen Bedarf.

Für Autoliebhaber oder diejenigen, die zusätzlichen Stauraum benötigen, steht eine große Doppel-

garage mit Satteldach ( weiterer Stauraum ) zur Verfügung. Zudem gibt es 3 Außenstellplätze, welche für Besucher praktisch sind.

Der Garten des Anwesens ist sehr gepflegt und bietet reichlich Platz zum Entspannen. Weitere 2 überdachte Terrassen laden dazu ein, laue Sommerabende im Freien zu verbringen oder

sich bei einem Buch zurückzuziehen.

Der Keller des Hauses bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten oder könnte je nach Bedarf auch als Hobbyraum genutzt werden.

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die eine effiziente und gleichmäßige Wärmever-

sorgung sicherstellt. Besonders hervorzuheben sind 2 installierte Kamine, die individuelle Möglichkeiten zur Gestaltung eines Heizungskonzeptes bieten.

Für potenzielle Käufer bietet dieses Objekt nicht nur ein gepflegtes, gemütliches Zuhause, sondern auch eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, sei es durch die

vermietete Einheit im Dachgeschoss oder den weitläufigen Gartenbereich.  
Aus all diesen Gründen ist eine persönliche Besichtigung unbedingt zu empfehlen, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.  
Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die Vorzüge und die Potenziale dieser reizvollen Liegenschaft näherzubringen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Einfamilienhaus Baujahr 1996
- 8 Zimmer
- Ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 628 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Renovierungen 2022 und 2025
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Vermietete Dachgeschosswohnung
- Große Doppelgarage mit Satteldach und 3 Außenstellplätze
- Voll unterkellert, vielseitig nutzbar
- Gepflegte Einbauküche
- Fliegengitterschutz im ganzen Haus vorhanden
- 3 überdachte Terrassen
- Sehr gepflegter Garten

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser reizvollen Liegenschaft in familienfreundlicher Lage und sonnigem Grundstück. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und Besonderheiten dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## All about the location

Herrieden liegt am Rande des Altmühltals, die fränkische Seenplatte ist nur wenige Kilometer entfernt. Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A6 Heilbronn-Nürnberg, Autobahnausfahrt Herrieden sowie der Bundesstraße 14. Die Metropolregion Nürnberg ist via Autobahn in ca. 35 - 40 Minuten erreichbar. Ansbach erreicht man über die Bundesstraße 14 in 20 - 25 Minuten. Außerdem besteht eine Bahnbusverbindung. Die Stadt zählt über 7000 Einwohner und konnte sich im Laufe der Jahre gewerblich und wirtschaftlich so entwickeln, dass sie heute zu den wirtschaftlich fortschrittlichsten Städten im Landkreis Ansbach zählt. Weiterhin verfügt Herrieden über verschiedene Bildungseinrichtungen. So gibt es beispielsweise eine Grund- und Mittelschule mit M-Zweig, eine 6-stufige Realschule, mehrere Kindergärten und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Ärzte und Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort. Der Altmühltal-Rad- und -Wanderweg führt direkt am Ort vorbei. Das "fränkische Seengebiet" mit seinem breitgefächerten Freizeitangebot sorgt für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Durch die zentrale Lage im "romantischen Franken" bieten sich viele Ausflugsmöglichkeiten in sehenswerte Städte mit ihren vielfältigen Kulturangeboten, wie z.B. Rothenburg o.d.T., Dinkelsbühl, Feuchtwangen und Ansbach.

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25208702 - 91567 Herrieden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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