Herrieden

Gepflegtes Einfamilienhaus mit schön angelegtem Garten und viel Platz

??????? ????????: 25208702

???? ??????: 599.000 EUR • ?????????: ca. 167 m^2 • ???????: 8 • ?????? ???: 628 m^2

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ??? ?????

??????? ????????	25208702
?????????	ca. 167 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1996
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	599.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.05.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	112.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1996

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

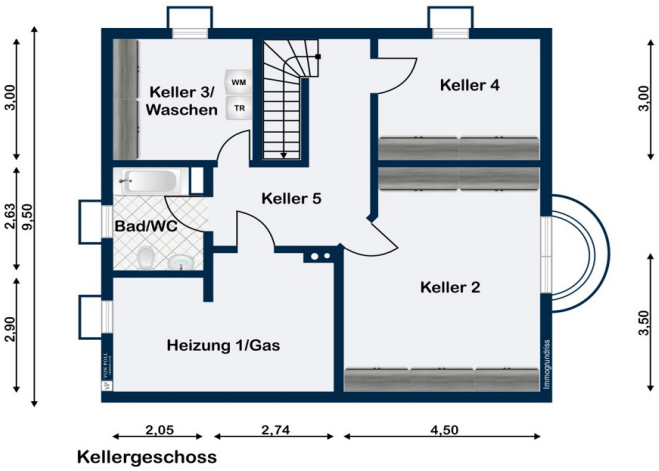
?? ???????

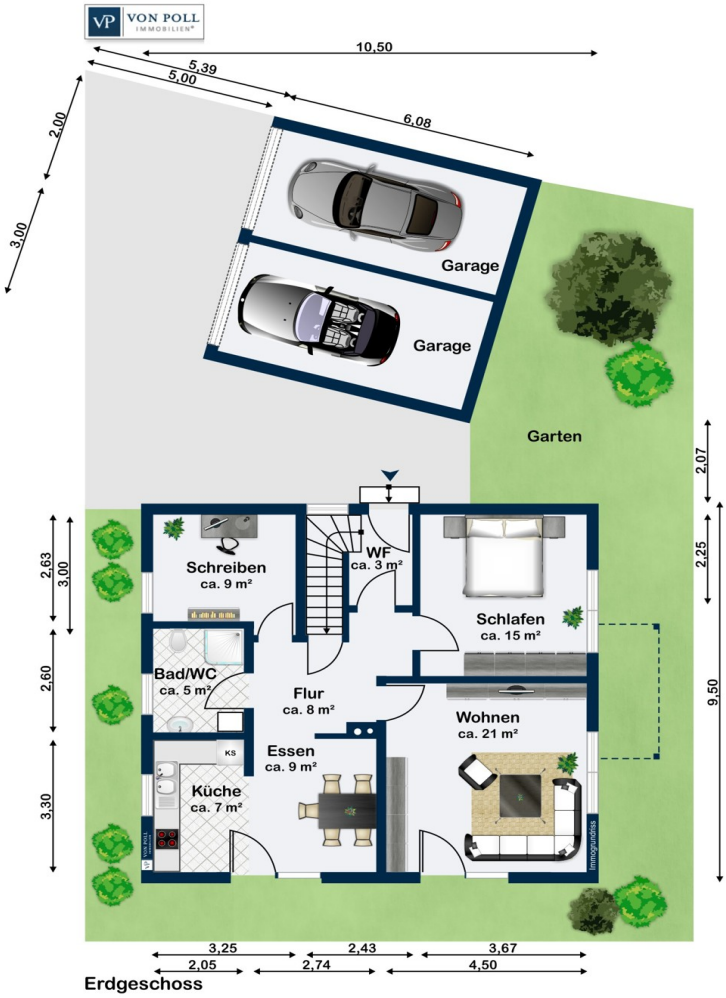
??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

?? ???????

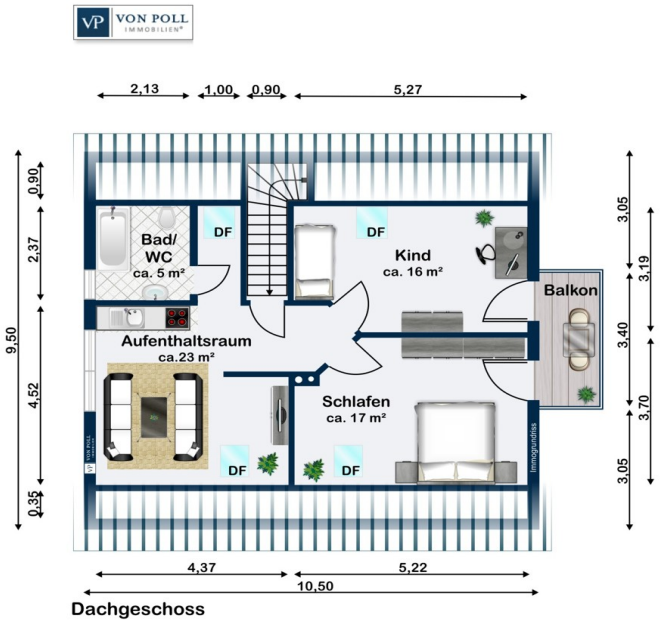
??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

??????





Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

??? ????? ????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1996, bietet mit ca. 107 m² Wohnfläche im EG und Keller und zusätzlich 60 m² im Dachgeschoss und einem großzügigen Grundstück von ca. 628 m² 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 ver- einbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die Vorzüge und die Potenziale dieser
reizvollen Liegenschaft näherzubringen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

????????????? ??? ???????

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Einfamilienhaus Baujahr 1996
- 8 Zimmer
- Ca. 107 m² Wohnfläche und 60 m² Wohnfläche
- Ca. 628 m² 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.

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

??? ??? ??? ??????????

Herrieden liegt am Rande des Altmühltals, die fränkische Seenplatte ist nur wenige Kilometer ent-
fernt. 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. Au-
ßerdem besteht eine Bahnbusverbindung.
Die Stadt zählt über 7000 Einwohner und konnte sich im Laufe der Jahre gewerblich und wirt-
schaftlich so entwickeln, dass sie heute zu den wirtschaftlich fortschrittlichsten Städten im Land-
kreis Ansbach zählt. Weiterhin verfügt Herrieden über verschiedene Bildungseinrichtungen So
gibt es beispielsweise eine Grund- und Mittelschule mit M-Zweig, eine 6-stufige Realschule, meh-
rere Kindergärten und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Ärzte und Apotheken sowie viel-
fältige 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., Dinkels-
bühl, Feuchtwangen und Ansbach.

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25208702 - 91567 Herrieden

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com