Herrieden

Gepflegtes Einfamilienhaus mit schön angelegtem Garten und viel Platz

Número da propriedade: 25208702

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • **ÁREA:** ca. 167 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 628 m²

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

- 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: 25208702 - 91567 Herrieden

Numa vista geral

Número da propriedade	25208702
Área	ca. 167 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	599.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	08.05.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	112.90 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

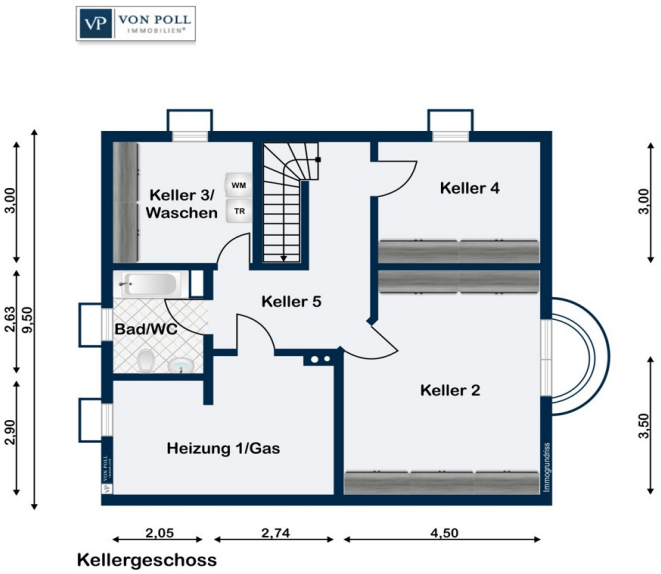
O imóvel

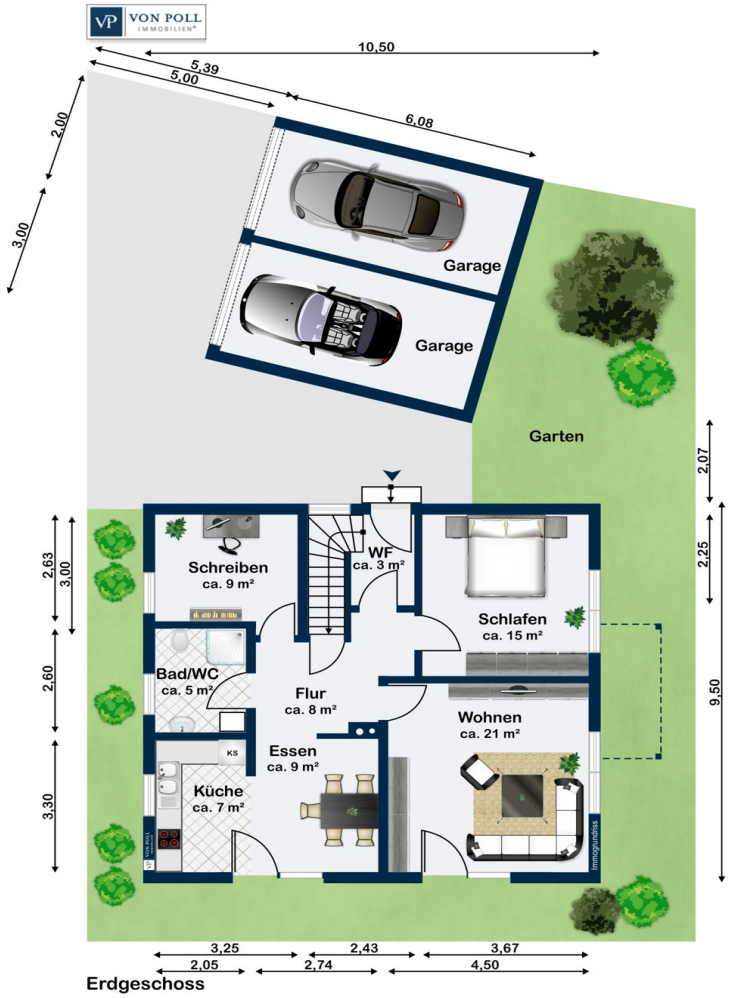
Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

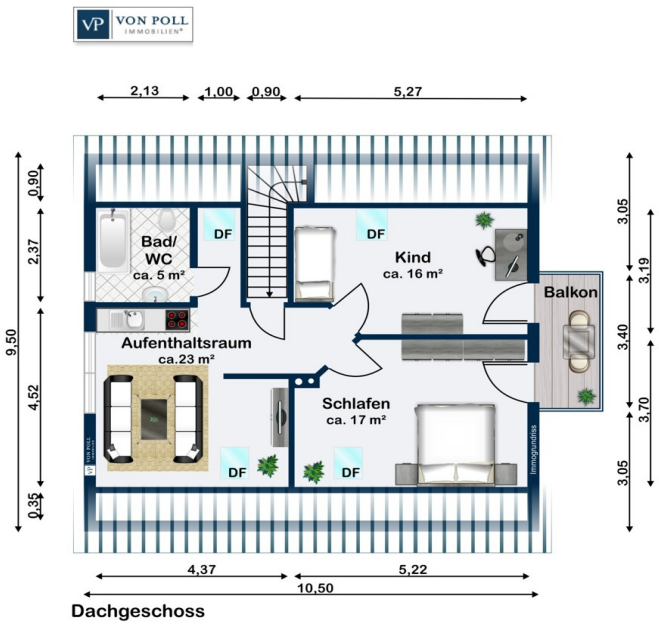
O imóvel

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

Plantas dos pisos




VON POLL IMMOBILIEN
10,50
5,39
5,00
6,08
2,00
3,00
Garage
Garage
Garten
2,07
2,25
9,50
2,63
3,00
2,60
3,30
Schreiben
ca. 9 m²
WF
ca. 3 m²
Schlafen
ca. 15 m²
Bad/WC
ca. 5 m²
Flur
ca. 8 m²
Wohnen
ca. 21 m²
Essen
ca. 9 m²
KS
Küche
ca. 7 m²
3,25
2,05
2,43
2,74
3,67
4,50
Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25208702 - 91567 Herrieden

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25208702 - 91567 Herrieden

Pessoa de contacto

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

Florian Wittmann

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

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

www.von-poll.com