



91567 Herrieden

Wohnen mit herrlichem Grundstück und Relax Ecke zum Entspannen



429.900 €

Kaufpreis

157 m²

Wohnfläche

787 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

RE/MAX
in der Me

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	157 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	787 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965
----------------	------

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das angebotene Wohnhaus wird bis zum 31.12.2023 frei und kann ab dem 01.01.2024 bezogen werden.

Ihr neues Zuhause ist unter anderem wie folgt ausgestattet:

- Massivbauweise, voll unterkellert
- insgesamt 5 Zimmer, ca. 157 m² Wfl. und ca. 100m² Nfl.
- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung (getauscht 1994)
- Dachflächenfenster mit Beschattung
- Wohn- und Esszimmer offen gestaltet (Umbau 2000), Zugang zur Terrasse
- großzügige Küche mit Übergang zur Terrasse
- Badezimmer mit Dusch-/Badewannenkombi, Waschbecken und WC
- Duschbad im DG mit WC
- separates WC im EG

- Bodenbeläge im Einzelnen:

Fliesen in Windfang, WC, Flur und Küche im EG, Bad im 1. OG und Duschbad im DG
 Echtholzparkett in Wohn- und Esszimmer
 Laminat in Schlaf- und kleinen Kinderzimmer (Erneuerung 2000) und im DG-Studio
 Teppich im Flur 1. OG und großem Kinderzimmer
 Keller komplett gefliest
 Terrasse und Balkon mit Granit

- Betontreppe mit Marmor versehen zum KG
- Treppe vom EG zum DG als Holztreppe
- vereinzelt Holzdecken in den Räumen
- Öl-Zentralheizung, Bj. 2005 (Öl ist noch entsprechend im Tank vorhanden)
- Terrasse teilweise überdacht, mit Markise
- Terrasse auf Garage (statisch ausgelegt für Hauserweiterung)



- erneuerter Balkon mit unverbaubaren Ausblick Richtung Altmühl
- Dach im Spitzboden zwischen den Dachsparrn isoliert
- eigene Zufahrt zur Garage (komplett gepflastert)
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Carport mit Stromanschluß
- weitere Garage mit Lagermöglichkeit
- Brunnen, ca. 6 m Tiefe, für Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss möglich

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns Ihnen dieses schöne Reihenendhaus zeigen zu dürfen.



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus mit großem Garten in einer familienfreundlichen Lage. Das Haus besticht durch Helligkeit sowie Großzügigkeit. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die nach einem sehr gepflegten und schönen zuhause suchen.

Die voll unterkellerte Immobilie bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine durchdachte Raumaufteilung, ermöglicht ein komfortables Wohnen. Sie können hier gemütliche Stunden verbringen und sich rundum wohlfühlen. Die Küche ist großzügig gestaltet. Von hier aus und vom Esszimmer aus gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse. Diese verläuft ums Eck, wonach hier eine weitere Entfaltungsfläche gegeben ist. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die Rückzugsorte für erholsame Nächte bieten. Zudem steht Ihnen ein Badezimmer zur Verfügung, das adäquat ausgestattet ist. Ein weiterer Raum, der vielseitig nutzbar ist, und ein Duschbad sind im Dachgeschoss vorhanden.

Das Reihenendhaus verfügt zudem über einen schönen Garten, der zum Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und Ihre grünen Daumen unter Beweis stellen. Die 1980 errichtete Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Wohnhauskeller. Als weiteren PKW-Stellplatz ist ein großer Carport vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.09.2033.
Baujahr lt. Energieausweis: 1965
Endenergiebedarf beträgt 205,8 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Stadt Herrieden. Die kleine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach hat ca. 8.100 Einwohner. Sie liegt am Oberlauf der Altmühl im Mittelpunkt des Städtefünfecks Rothenburg ob der Tauber – Feuchtwangen – Dinkelsbühl – Gunzenhausen - Herrieden.

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung und bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. Rossmann Drogeriemarkt und REWE-Supermarkt für den täglichen Bedarf oder das Wohnzentrum Schüller für neue Einrichtungsideen. Auch Cafés und Gaststätten am und in der Nähe des Marktplatzes mit der schönen kleinen Altstadt sind vorhanden. Die nächste Apotheke befindet sich vom Wohnhaus aus in mittelbarer Nähe. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist gegeben. Die Autobahn in Richtung Nürnberg oder Heilbronn ist in wenigen Fahrtminuten erreichbar. Sehr praktisch ist die Anbindung auch für Schüler, da Busverbindungen vorhanden sind. Die nächste Bushaltestelle von dem Wohnhaus ist nur 100 m entfernt. Auch abends und am Wochenende verkehrt ein Anrufsammeltaxi zum Bahnhof der Regierungshauptstadt von Mittelfranken Ansbach.

Eine Grund- und Mittelschule mit M-Zweig, eine 6-stufige Realschule, mehrere Kindergärten und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum mit einem großen Einzugsgebiet sind vorhanden. Herrieden hat eine sehr ruhige Lage und viele Wander- und Radwege. Darüber hinaus bietet diese



Stadt an der Altmühl viele Freizeitmöglichkeiten. Das Parkbad mit wunderschönem altem Baumbestand und die große Liegewiese geben Zeit zu Ruhe und Erholung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2033.
Endenergiebedarf beträgt 205.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



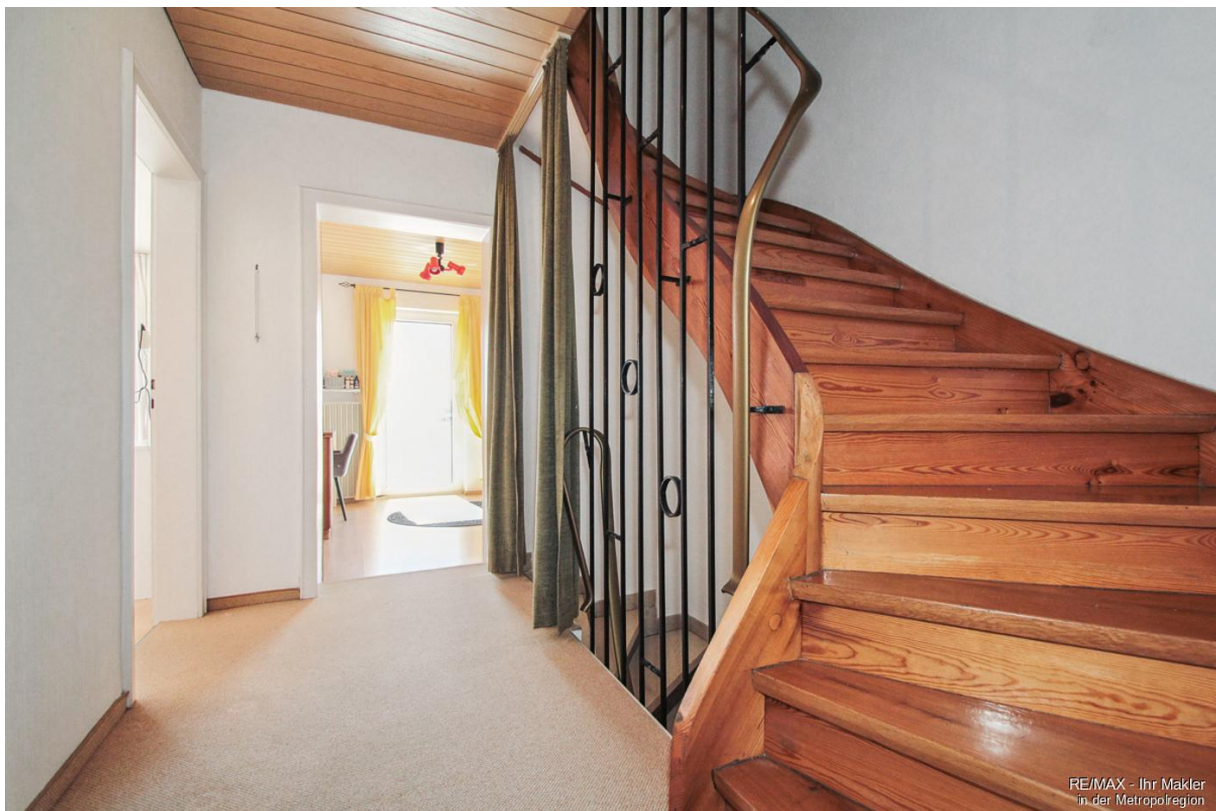




















Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !
Rufen Sie uns an !**

Tel. 0981 / 977 799-0

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion
Kanalstr. 8 • 91522 Ansbach
www.remax-ansbach.de



RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion