



## 91555 Feuchtwangen

# Mehrgenerationennutzung oder für Kapitalanleger | Charmantes Wohnhaus auf herrlichem Grundstück



**299.900 €**

Kaufpreis

**162 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1111 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 162 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 90 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche | 1.111 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                    |
| Badezimmer        | 3                    |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 299.900 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1963 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1963     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### 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.

Die Wohnungen sind mittels des außenliegenden Treppenhauses in sich abgeschlossen und können auch separat betreten werden.

Die Wohnung im 1. OG und im DG sind aktuell solide vermietet. Es sind zur Ablesung und späteren Abrechnung separate Zähler vorhanden.

Die Kunststofffenster wurden zuerst alle im Jahre 1991 ausgetauscht. Nur die Fenster im Erdgeschoss wurden 2021 erneuert und sind 3-fach verglast. Des Weiteren wurde 2018 das Bad im Erdgeschoss komplett modernisiert inkl. der Leitungen und Fliesen.

Die Elektroleitungen wurden zum Großteil erneuert und auch die Böden wurden getauscht.

Vor Anbringen der PV-Anlage mit 17,75 kWp, wurde das Dach 2023 auf einer Seite komplett gemacht. Seit Inbetriebnahme der PV-Anlage werden die Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss komplett über Elektroheizung versorgt. Zusätzlich an kalten Tagen wird die Wohnung im Erdgeschoss unterstützt durch die vorhandene Öl-Heizung.

Die PV-Anlage, Bj. 2023, inkl. Batteriespeicher ist noch nicht im Kaufpreis enthalten und wird mit zusätzlich 20.000 € angeboten.

Die Außenanlagen wurden zum Teil neu gemacht und ein Zaun angebracht bzw. aufgestellt im Bereich der Terrasse und zum Nachbargrundstück.

Im Einzelnen finden Sie weitere Ausstattung vor:

- Bodenbeläge aus Naturstein, Parkett, Laminat. Die Nassräume und der Keller sind gefliest.
- Öl-Zentralheizung, Brenner neu 2022
- Einbauküche samt Elektrogeräte im Erdgeschoss, Bj. 2017 und im Obergeschoss
- Brunnen für Gartenbewässerung, ca. 6 m tief



## Beschreibung

Das angebotene Wohnhaus wurde seiner Zeit im Jahre 1963 als großes Einfamilienhaus errichtet. Auf Grund der vorhandenen Teilung wird es derzeit als Dreifamilienhaus genutzt.

Aktuell sind die Wohnungen im 1. OG und im DG vermietet. Die Wohnung im EG wird eigengenutzt.

Insgesamt verfügen Sie im Erd- und 1. Obergeschoss über zwei gleich große Wohneinheiten mit je ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl. mit einer praktischen Raumaufteilung. Im Obergeschoss verfügen Sie über einen großzügigen Balkon mit charmanter Aussicht und im Erdgeschoss bietet sich die große Terrasse an, von der Sie aus in den Garten gehen können. Zum Abstellen Ihres PKW nutzen Sie z. B. die integrierte Garage oder die separate Garage, die an dem Nebengebäude anschließt. Dieses Nebengebäude bietet sich für Hobby-Mechaniker gut als kleine Werkstatt an. Hier verfügen Sie auch über weitere Lagermöglichkeiten. Der großzügige Garten ist das Highlight dieser Immobilie. Er bietet Ihnen Entfaltungsfläche pur.

Seit 2021 wurden einige zusätzliche Verbesserungen am Gebäude vorgenommen. Diese machen sich auch im Bereich der Versorgung und der Unterstützung durch Einsatz von regenerativen Energien entsprechend bemerkbar.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.01.2030.

Baujahr lt. Energieausweis 1963:

Endenergiebedarf beträgt 381,9 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 dem beschaulichen Dorf Archshofen, ein Ortsteil der Stadt Feuchtwangen im Landkreis Ansbach in Mittelfranken. Das Dorf liegt am Gutenbach, einem rechten Zufluss der Sulzach, und am Mühlgraben. Der Ortsteil liegt in einer leicht hügeligen Ebene. Archshofen hat eine Einwohnerzahl von ca. 181. Der Ort ist etwa 7 km vom Zentrum von Feuchtwangen entfernt. Die Kreisstraße AN 36 führt nach Vehlberg bzw. nach Dorfgütingen zur B 25. Feuchtwangen eine sehr lebendige Stadt mit einer wachsenden Infrastruktur in einer sehr familienfreundlichen Umgebung. Hier finden Sie einen Kindergarten, sowie eine Grundschule und die Bayrische Bauakademie. Des Weiteren gibt es in Feuchtwangen eine Realschule, ein Gymnasium, eine Volkshochschule und eine Musikschule. Darüber hinaus ist die Stadt mittlerweile ein Hochschulstandort.

Neben den vielen historischen Sehenswürdigkeiten, bietet einem diese Stadt in seiner Freizeit richtig Unterhaltung, wie beispielsweise die Stadthalle "Kasten", in der Theatergastspiele und verschiedene Konzerte stattfinden. Sehr bekannt sind die Kreuzgangspiele, bei denen jeden Sommer Theaterstücke in dem Kloostergarten vor den Arkaden vorgeführt werden. Außerdem finden sich in diesem Ort verschiedene Ärzte und auch ein Tierarzt. Geschäfte verschiedener Art bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Zahlreiche Biergärten sind leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu besuchen. Direkte Anbindung an die Autobahnen A6, A7, und die Bundesstraße B25 bestehen



ebenfalls und somit sind Städte wie Nürnberg, Würzburg, Ulm und Ansbach unter einer Fahrstunde zu erreichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 381.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

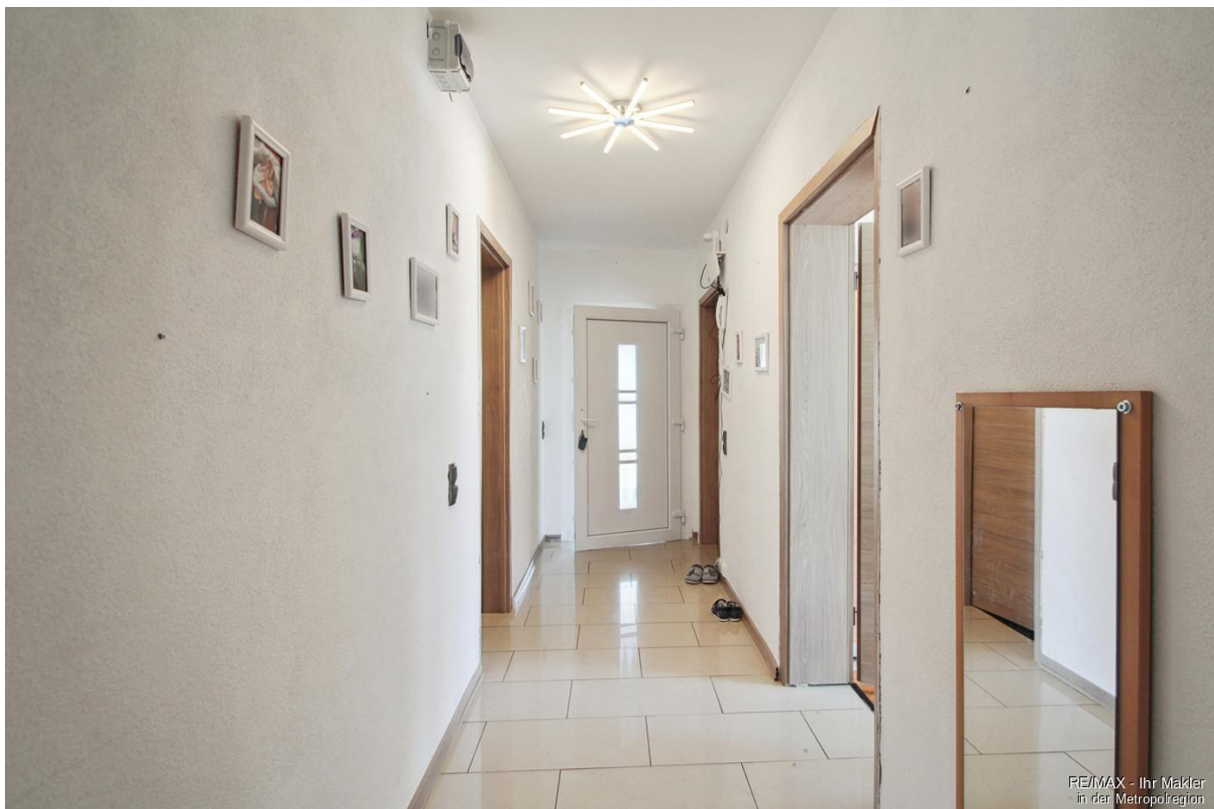
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

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, LEBENSÄUERE. 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.

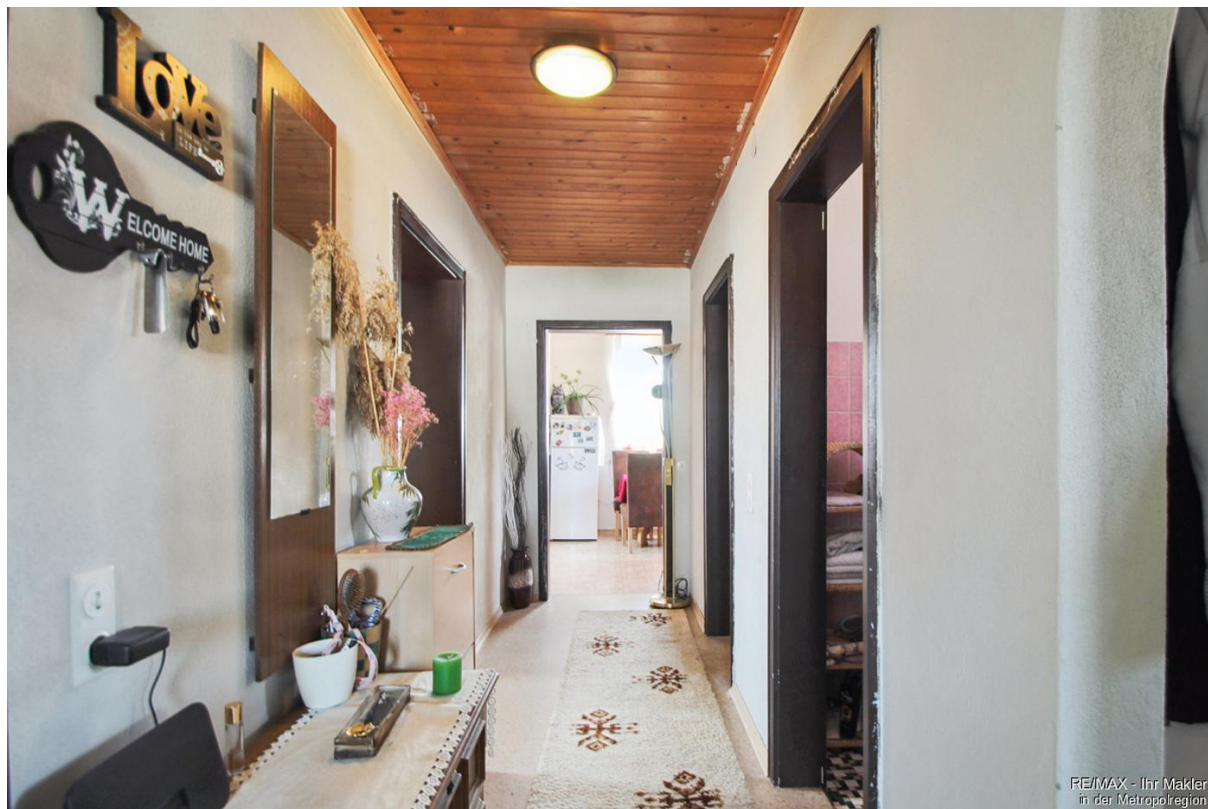










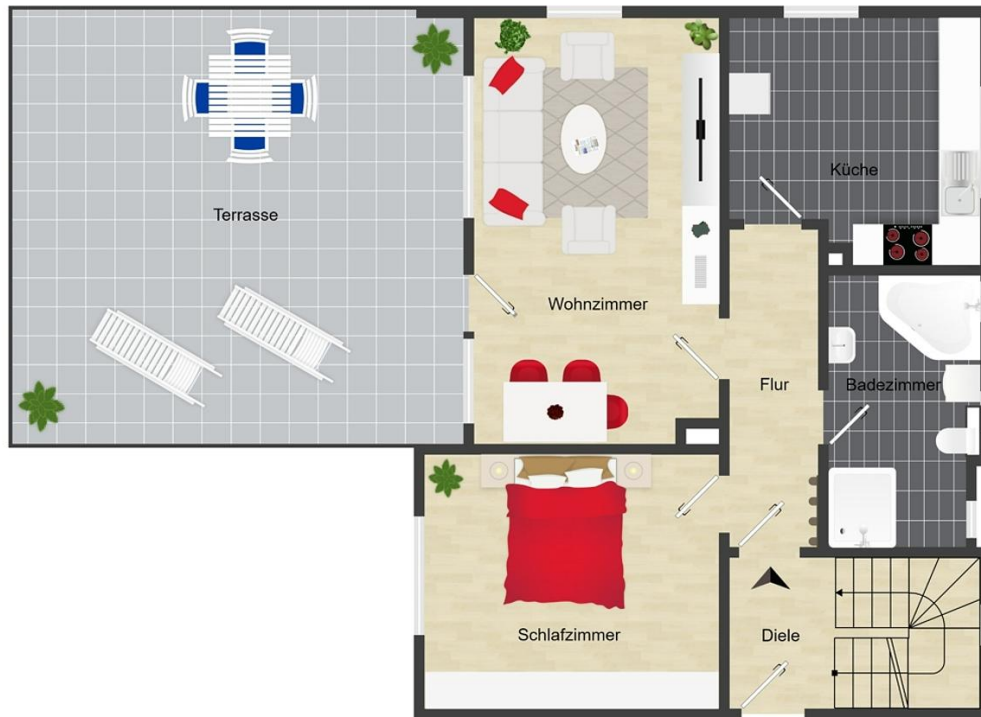












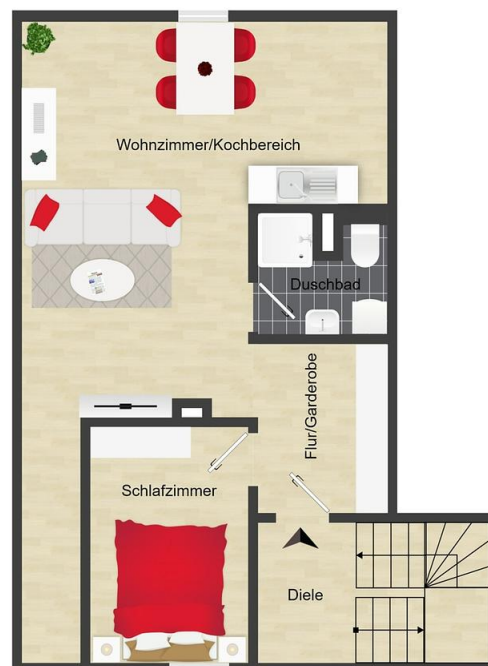
Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



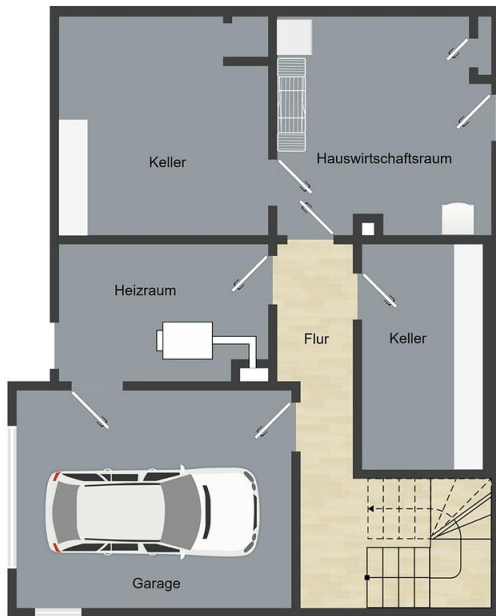
1. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



2. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**  
**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion