



## 91567 Herrieden

# Voll vermietetes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Ortsrandlage



**449.900 €**

Kaufpreis

**262 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**414 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

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        | 262 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 132 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 414 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 11                 |
| Badezimmer        | 3                  |
| Einliegerwohnung  | ✓                  |

### Zustand

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

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 449.900 €       |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

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

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## 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.

Link zur Landingpage:

<https://vr-homeview.com/re-max-immobilien/7617-ch>

Das voll vermietete Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung weist einen gepflegten Zustand vor. Es wurde seit Erweiterung 1988 mittels Anbau stetig in unterschiedlichen Bereichen modernisiert.

Weiterhin finden Sie in und um das Anwesen herum folgendes vor:

- gut aufgeteilte und helle Wohnungen
- Decken als Betondecken
- großzügige und teilüberdachte Balkone, Boden mit Steinbelag und Geländer in verzinkter Ausführung
- zum Teil modernisierte Bäder im Erd- und Dachgeschoss, raumhoch verflies, mit Dusch-/Badewannenkombination, Bad im 1. Obergeschoss aus 1989, ebenfalls mit Dusch-/Badewannenkombination
- pro Wohnung 1 Kellerraum für Lagermöglichkeiten vorhanden
- DG-Wohnung mit separater Lagermöglichkeit im Spitzboden
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Dachflächenfenster mit Isolierverglasung in DG-Wohnung
- Öl-Zentralheizung
- Wetterseite Fassade isoliert mittels Kunststoffpaneele
- überdachter Hauseingang
- Waschmaschinenanschlüsse im Keller, in DG-Wohnung im Bad
- 2 Außenstellplätze vor dem Haus



- pflegeleichte Böden wie folgt:
- Hauseingang / Flur und Treppen mit Natursteinbelag aus Marmor
- Whg. 1 mit Laminat in den Wohnräumen, Flur und Küche, Bad gefliest
- Whg. 2 mit Designboden in den Wohnräumen, Flur und Küche, Bad gefliest
- Whg. 3 mit Designboden in den Wohnräumen, Flur und Küche, Bad gefliest

Überzeugen Sie sich selbst von dem soliden Anwesen



## Beschreibung

Das gepflegte und teilunterkellerte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und unverbaubaren Fernblick in Richtung Altmühl bietet ausreichend Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1963 als Reihenendhaus errichtet, wurde das Haus 1988 um einen Anbau erweitert. Im Zuge der Herstellung wurde das Dach vom bestehenden Haus mit erneuert. Die Dachgeschosswohnung als Einliegerwohnung wurde mit ausgebaut. Das Objekt ist voll vermietet.

Ab 01.05.2024 wurden die Mieten angepasst wie folgt:

- Whg. 1, EG - 720 €
- Whg. 2, 1. OG - 732 €
- Whg. 3, DG - 576 €

Durch die Mieterhöhung ist eine zu erzielende Nettomietrendite von ca. 5,5 % möglich.

In den folgenden Jahren wurden weitere Modernisierungen und Teilsanierungen vorgenommen:

- Austausch der Fenster 2004 & 2010
- teilweise Erneuerung der Leitungssysteme 2015
- Erneuerung der Heizungsanlage 2015
- Dämmung der Außenfassade (Wetterseite) 2015
- Modernisierung der Bäder im DG 2016 und EG 2019
- Erneuerung Kelleraußentüre 2018
- teilweise Erneuerung der Bodenbeläge in allen Wohnungen 2019
- Erneuerung Boden Terrasse und Balkon samt Geländer 2019
- Erneuerung Dachflächenfenster DG-Wohnung im Jahr 2019
- Erneuerung Innentüren in den Wohnungen 2019 + 2020

Der Garten wird gemeinschaftlich genutzt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 07.11.2032.

Baujahr lt. Energieausweis: 1963

Endenergiebedarf beträgt 141,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Herrieden bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur. 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 Fahrminuten 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 7.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 141.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. LEBENSÄUßERUNG, LEBENSÄUßERUNG. 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 Verlobungstermin. 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.



















RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Erdgeschoss

**RE/MAX**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Obergeschoss

**RE/MAX**

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

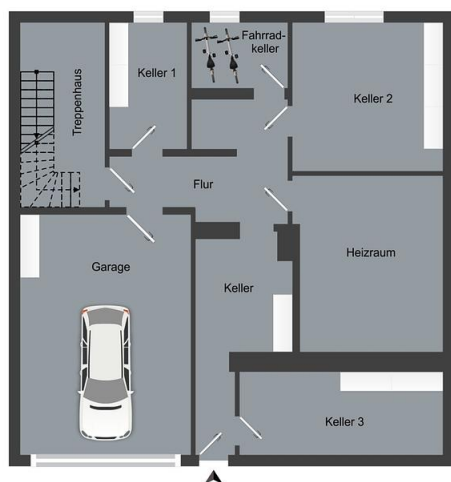




Dachgeschoss



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# 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](http://www.remax-ansbach.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion