91567 Herrieden

Offene Besichtigung am Sonntag, den 07.09.2025 um 14:00 Uhr | Wohnhaus mit viel Potenzial, 2 Garagen, perfekte Lage!

299.900 €
Kaufpreis

125 m²
Wohnfläche

424 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

RE/MAX Die Immobilienmakler! Regional. National. International.

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein
Claus Hertel
Tel.: 004991125522822
claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m²
Nutzfläche	100 m²
Grundstücksfläche	424 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ihr neues Zuhause ist unter anderem wie folgt ausgestattet:

- Massivbauweise, voll unterkellert
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- großzügige Küche mit separatem Essbereich
- komfortables Badezimmer für freie moderne Umgestaltung

Heizung:
- Zentralheizung Gas

Bodenbeläge:
- Fliesen im Windfang und Bad
- Teppichboden in Fluren und Wohnräumen
- Linoleum in der Küche

Fenster:
- Doppelt verglaste Kunststofffenster im EG,
- Holzfenster mit Isolierverglasung im OG

Küche:
- Einbauküche mit Holzfronten
- Elektrogeräte vorhanden

Badezimmer:
- Bad mit Badewanne im Erdgeschoss
- Separates WC im Obergeschoss

Außenbereich:
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- großer Garten, begehbar von außen über Hauseingang
- Balkon im Obergeschoss

Keller:
- Voll unterkellert mit gefliestem Boden

Besondere Merkmale:
- Holzvertäfelung an Decken
- Dekorative Tapeten in Fluren
- Dachraum ausgebaut

Diese Immobilie bietet viel Potenzial für kreative Köpfe, die den Charme der 60er Jahre schätzen

und gleichzeitig moderne Akzente setzen möchten.

Mit einem Kaufpreis von 299.900 € bietet dieses Haus eine attraktive Gelegenheit für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten wünschen.

Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, den 07.09.2025 um 14:00 Uhr statt.
Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular.
Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 07.09.2025 und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1965 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einem großzügigen Grundstück von 424 m² vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Windfang, der direkt in den Flur des Erdgeschosses führt. Hier befinden sich die geräumige Küche mit klassischen Holzelementen und das angrenzende Wohnzimmer, das den direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Die zum Teil überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick in den gepflegten Garten, der über Platz für Freizeitaktivitäten verfügt. Das Erdgeschoss wird durch ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster ergänzt.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Hauptschlafzimmer bietet Zugang zu einem Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick auf die Umgebung genießen können. Ein separates WC mit Platz für eine Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobbyraum genutzt werden. Im Keller finden Sie weitere Abstellmöglichkeiten sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Für Ihren Fuhrpark sind zwei Garagen im separaten Hof vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 07.08.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1965
Endenergiebedarf beträgt 331,10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 7.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 331.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
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

****
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.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

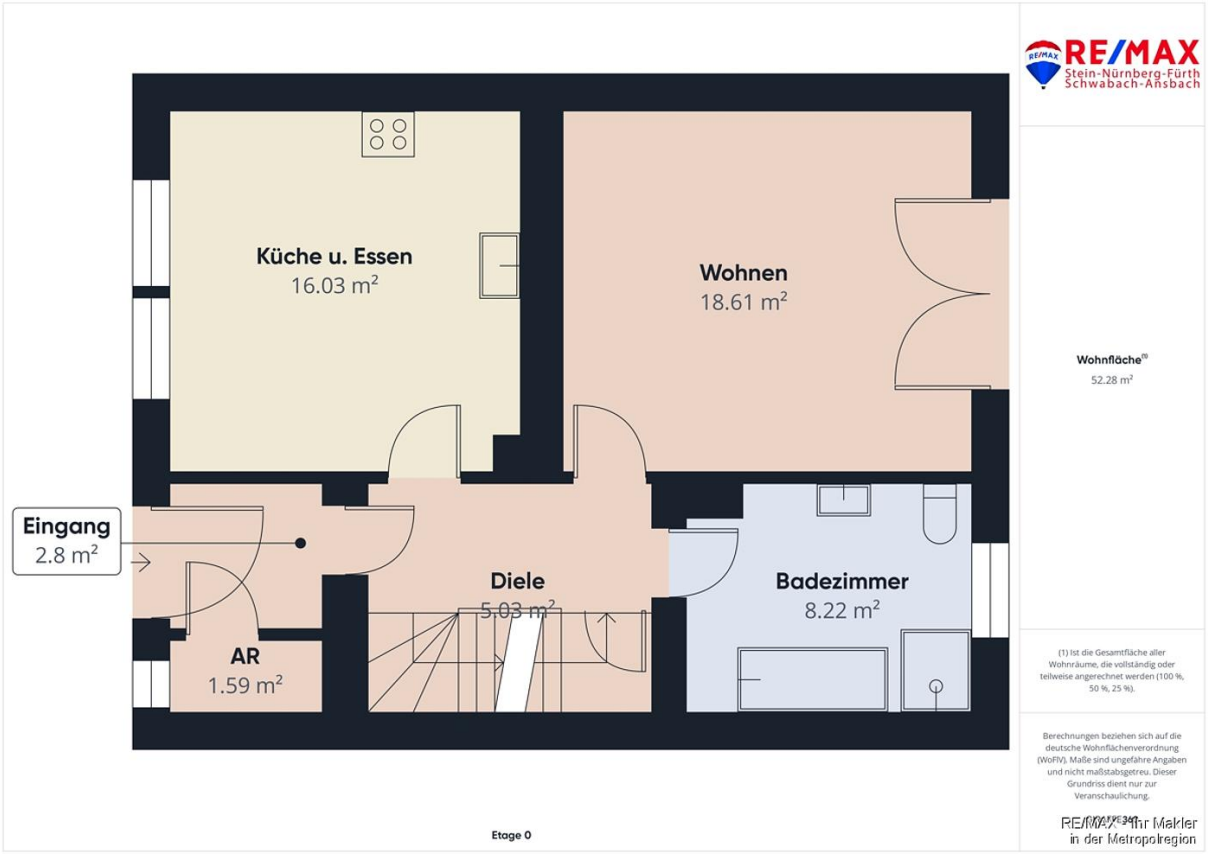
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

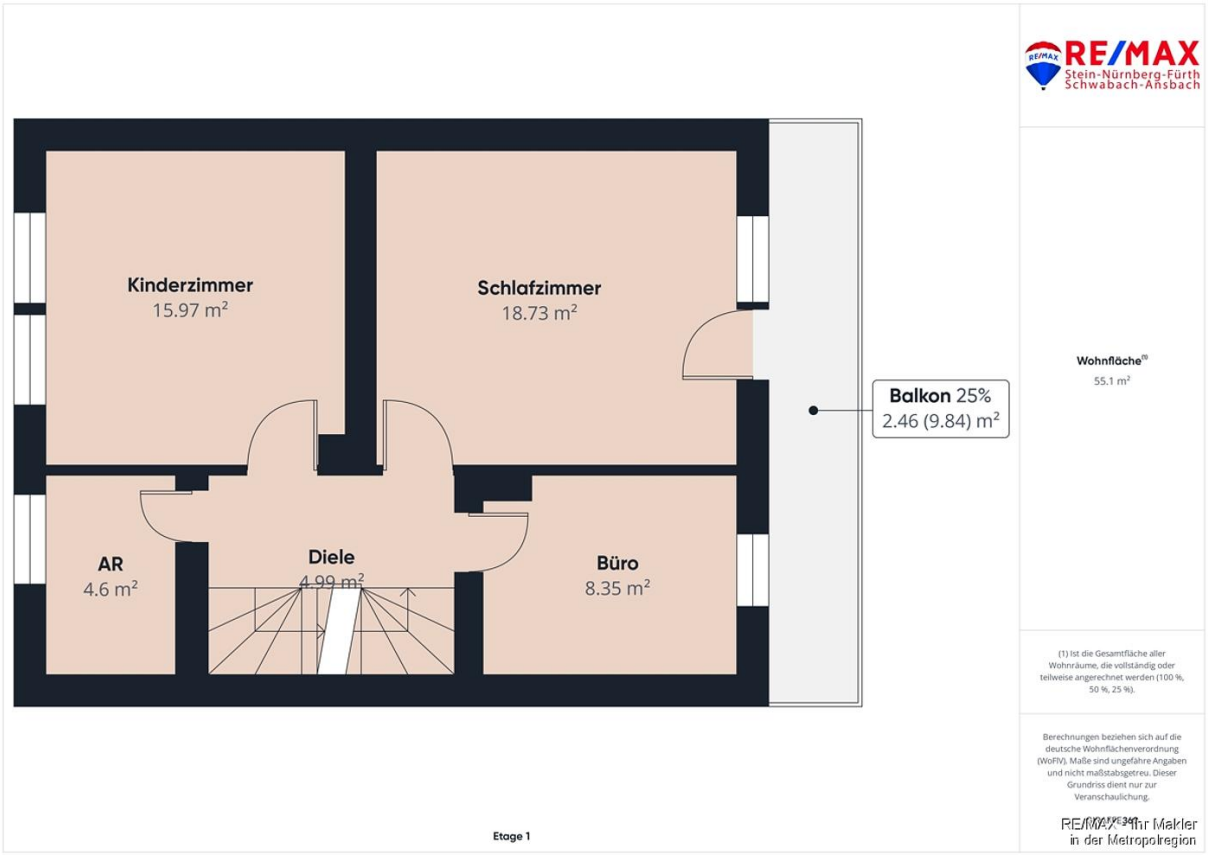
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

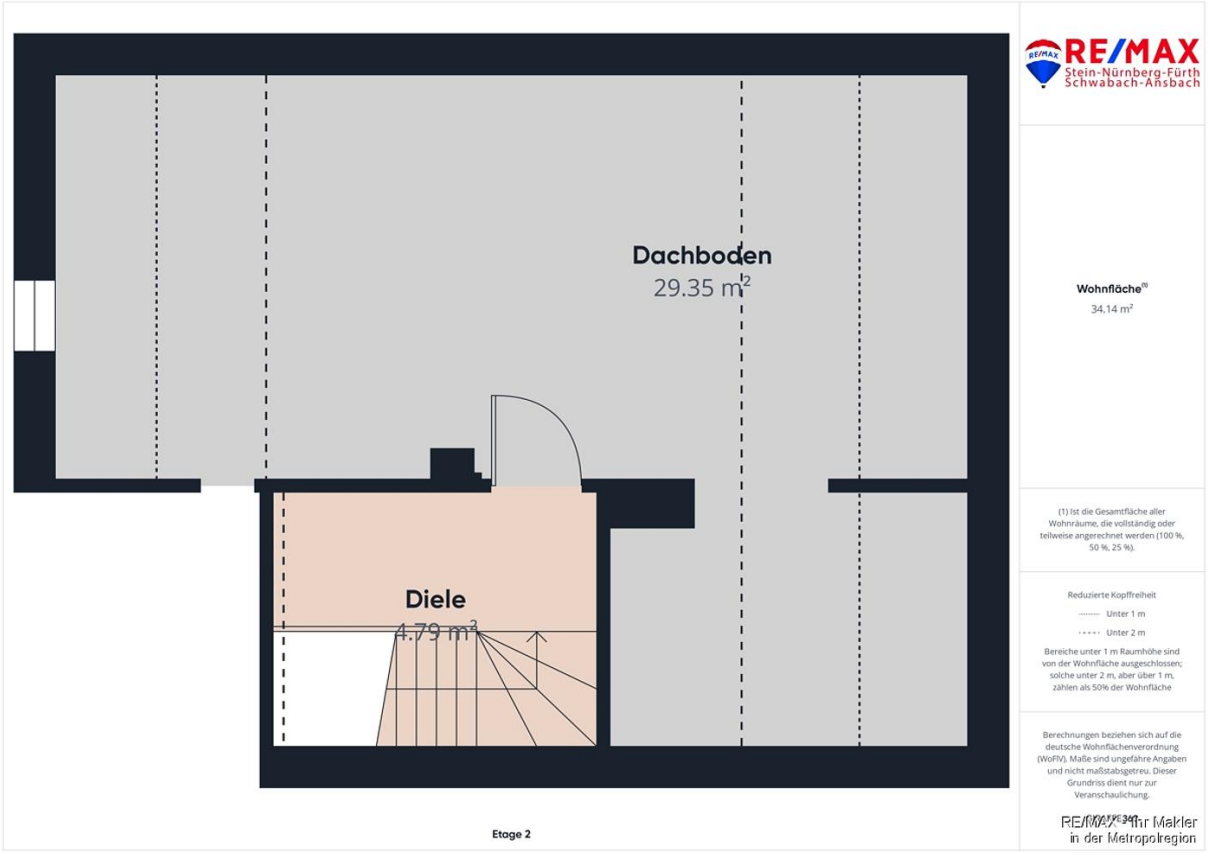
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

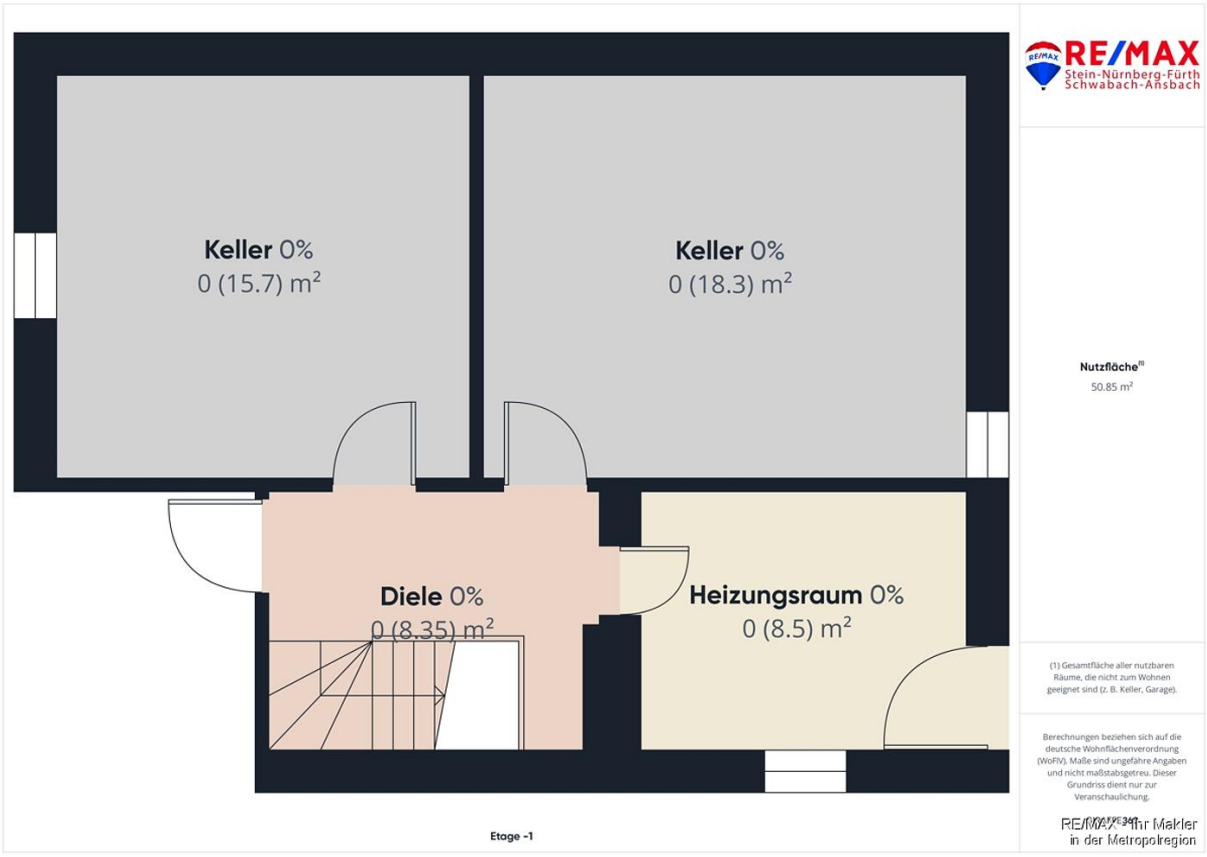
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Küche u. Essen
16.03 m²
Wohnen
18.61 m²
Eingang
2.8 m²
Diele
5.03 m²
Badezimmer
8.22 m²
AR
1.59 m²
Wohnfläche(1)
52.28 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion
Etage 0


Kinderzimmer
15.97 m²
Schlafzimmer
18.73 m²
Balkon 25%
2.46 (9.84) m²
AR
4.6 m²
Diele
4.99 m²
Büro
8.35 m²
Etage 1
RE/MAX Stein-Nürnberg-Fürth Schwabach-Ansbach
Wohnfläche(1)
55.1 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX Ihr Makler in der Metropolregion


Dachboden
29.35 m²
Diele
4.79 m²
Etage 2
RE/MAX Stein-Nürnberg-Fürth Schwabach-Ansbach
Wohnfläche(1)
34.14 m²
(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX Ihr Makler in der Metropolregion


Keller 0%
0 (15.7) m²
Keller 0%
0 (18.3) m²
Diele 0%
0 (8.35) m²
Heizungsraum 0%
0 (8.5) m²
Etage -1
RE/MAX
Stein-Nürnberg-Fürth
Schwabach-Ansbach
Nutzfläche(1)
50.85 m²
(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion