



## 91567 Herrieden

# Großzügiges Zuhause mit sonniger Terrasse in idyllischer Lage in Altmühl Nähe



**299.900 €**

Kaufpreis

**209 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**772 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Sören Ströhlein

Tel.: 004998197779920

soeren.stroehlein@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	209 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	57 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	772 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1935
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1935
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Sie betreten das Haus über einen geräumigen Flur mit pflegeleicht gefliestem Boden (Keramik in Rotton) und einer zentralen Holzterrappe, die die Etagen miteinander verbindet. Von hier aus erschließen sich die Räume im Erdgeschoss in kurzer, praktischer Wegeführung.

Ein wohnlicher Mittelpunkt ist das im Erdgeschoss umgenutzte Wohnzimmer, das durch mehrere Fenster angenehm hell wirkt und Platz für eine große Sofalandschaft sowie eine Spielecke bietet. Ergänzend stehen weitere Zimmer im Erdgeschoss zur Verfügung, die sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Im 1. OG und im DG stehen weitere Zimmer zur unterschiedlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Küche mit Essbereich ist als Familienküche konzipiert, verfügt über eine ältere Einbauküche im Landhausstil und bietet ausreichend Stellfläche sowie Platz für einen Esstisch. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, was den Alltag erleichtert und in der warmen Jahreszeit kurze Wege nach draußen schafft. Die Küche im Obergeschoss ist mit einer moderneren Einbauküche ausgestattet und wurde so gestaltet, dass im Zentrum des Raumes Platz für eine Essgarnitur vorhanden ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad mit Tageslicht, mit zeitgemäßer Fliesengestaltung, bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch und WC. Das Bad im Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine Badewanne und wird belichtet sowie belüftet über das große Dachflächenfenster.

Böden im Flur Obergeschoss sowie in den Zimmern aus Laminat in Holzoptik. Wohnbereich Erdgeschoss und Zimmer im DG mit textilen Bodenbelägen. Küche und Essbereich im EG mit PVC und Küche im Obergeschoss gefliest. Die Innentüren sind vereinzelt als Holztüren ausgeführt. Die Decken sind teilweise mit Holzpaneelen versehen. Die Terrasse ist mit Steinplatten belegt und umrandet mittels Metallgeländer.

Zur Beschattung ist im Terrassenbereich eine Markise angebracht. Der Garten verfügt über einen eingewachsenen Grünbestand.



## Beschreibung

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.

Mit ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 8 Zimmern bietet dieses gepflegte Wohnhaus nahe der Altmühl viel Platz für Ihr Familienleben sowie attraktive Möglichkeiten zur Weiterentwicklung.

Das Gebäude wurde 1935 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und 2003 im Rahmen der Fassadengestaltung durch die Umnutzung des Ladenbereichs zu zusätzlichem Wohnraum erweitert. Wichtige Modernisierungen erfolgten bereits zuvor: neue Dacheindeckung (ca. 1986), erneuerte Elektrik (ca. 1990), Einbau der Gas-Zentralheizung (1998) sowie Fenstertausch in 2001 und 2003. In den Folgejahren wurden 2008 ein neues Dachflächenfenster gesetzt, Böden teilweise erneuert und das obere Bad modernisiert; das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2015 saniert.

### Außenbereich

Das Grundstück umfasst ca. 772 m<sup>2</sup> und schafft mit Garten und Terrasse eine angenehme Ergänzung zum großzügigen Innenbereich. Der Garten ist großzügig angelegt und bietet viel Fläche zum Spielen, Toben und Entspannen. Für Familien ist das ein großer Pluspunkt, da sich unterschiedliche Nutzungen parallel umsetzen lassen.

### Zusätzliche Flächen

Neben der Wohnfläche stehen ca. 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, ideal für Stauraum, Hobby oder praktische Nebenflächen.

### Insgesamt

Ein Haus mit viel Platz, funktionaler Raumaufteilung und einem Außenbereich, der den Familienalltag spürbar bereichert. Die Kombination aus 8 Zimmern, zwei Bädern, Terrasse und Garten bietet gute Voraussetzungen, um Wohnen und Alltag flexibel zu gestalten. Zum Abstellen des PKW` s ist eine massiv gebaute Garage mit eigener Zufahrt vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 05.06.2036.

Baujahr lt. Energieausweis: 1935

Endenergiebedarf beträgt 227,5 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einem gewachsenen Mischgebiet im Kern der Stadt Herrieden in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz. 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 eine sehr gute Infrastruktur. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie z. B. Lidl, 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. 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 5.6.2036.

Endenergiebedarf beträgt 227.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

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.

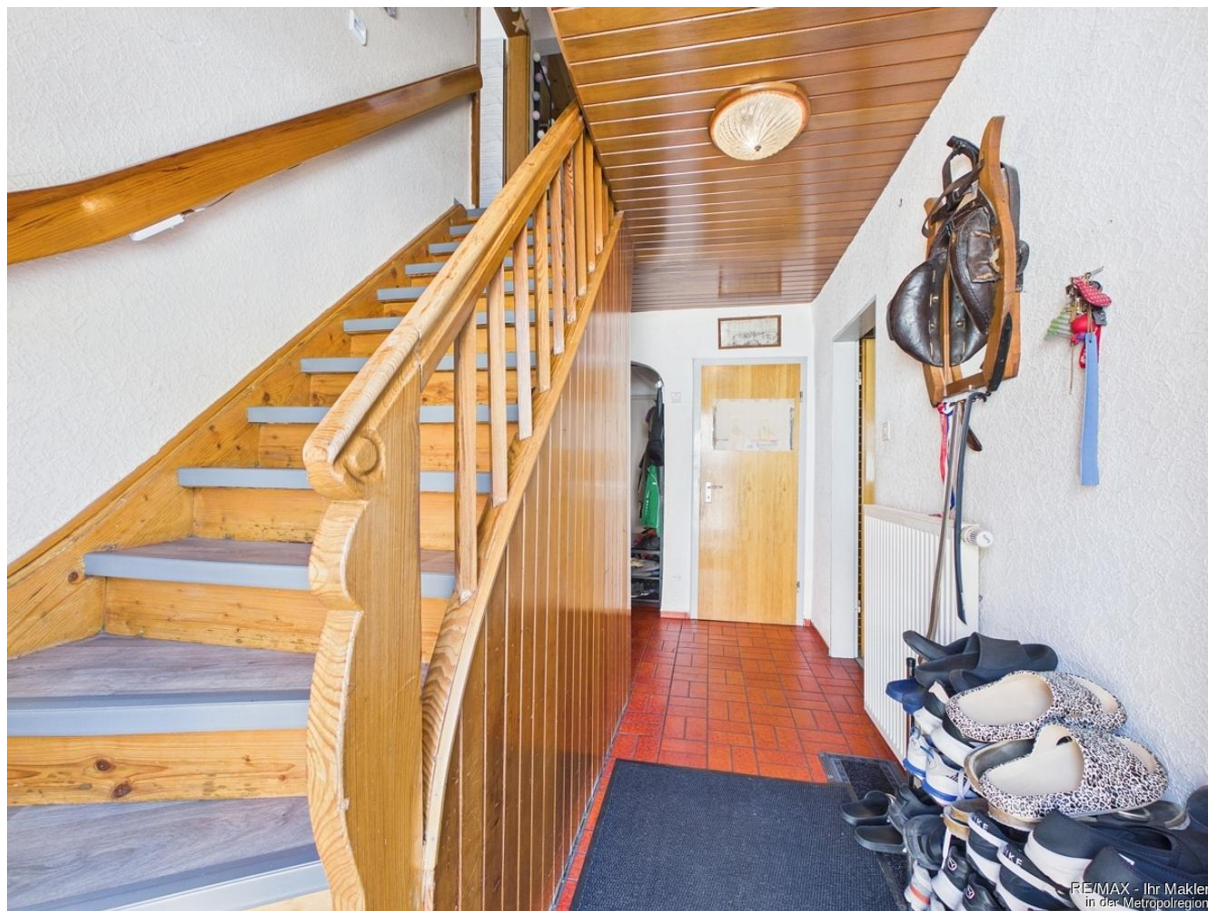
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

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. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. 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









RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

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