



## 91567 Herrieden

Einzigartige Unternehmervilla in herrlicher Parkanlage - mit luxuriösem Hallenbad / Wellnessbereich



**2.630.000 €**

Kaufpreis

**950 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4550 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**17**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Frank Leonhardt

Tel.: 0911 / 255 228-0

[frank.leonhardt@remax.de](mailto:frank.leonhardt@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	950 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.550 m <sup>2</sup>
Zimmer	17
Schlafzimmer	8
Badezimmer	7

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.630.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Kamin	✓

### Befuerung

Gas	✓
Solar	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

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

Eine wunderbare Immobilie mit vielen Entwicklungsmöglichkeiten, nicht nur für Privatnutzer. Auch z.B. für Wellness-, Reha-, Beautyzwecke oder Privatsanatorium geeignet.

Einige Highlights im Überblick:

- sämtliche Schlafzimmer mit eigenem Bad
- traumhafte, parkähnliche Gartenanlage
- Luxuriöses Hallenbad, einseitig komplett zum Garten offenbar
- Schwimmbecken 12,5 x 6 m
- großzügiger Wellnessbereich mit Sauna
- kleine Turnhalle
- hochwertige Massivholz-Kellerbar mit Weinkeller, Küche etc.
- Kaminzimmer
- Bibliothek
- vier attraktive Terrassen
- Rundumalarmgesichert
- Luftschutzbunker mit Tunnelausgang
- 4 Garagen mit elektrischen Toren
- sehr hochwertige Bauweise
- Aufzug



## Beschreibung

Hier trifft klassische Eleganz auf zeitlose und bis ins letzte Detail durchdachte Architektur, insbesondere das Thema Sicherheit hat bereits im Planungsstadium eine überragende Rolle gespielt. Eine Liegenschaft für individuelles und grosszügiges Wohnen und sicheres Leben. Diese hochwertige Unternehmervilla befindet sich auf einem ca. 4.550 m<sup>2</sup> grossem Grundstück, mit eigener Zufahrt in exklusiver Wohnlage von Herrieden.

Das elegante Anwesen im Bungalowstil wurde nach längerem Architektenwettbewerb im Jahre 1972 errichtet und befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Die insgesamt 17 Zimmer erstrecken sich auf einer Wohnfläche von ca. 950 m<sup>2</sup>, verteilt über drei Wohnebenen.

Eine Besonderheit ist sicherlich der hauseigene Luftschutzbunker im Keller mit separatem Ausgang über einen unterirdischen Tunnel.

In dieser Immobilie lassen sich, neben der bisherigen Nutzung als repräsentativen Unternehmerfamiliensitz verschiedene Wohnkonzepte realisieren: Ob Mehrgenerationenhaus oder Luxus-Seniorenwohngemeinschaft, partielle Fremdvermietung oder eben die komplette Eigennutzung, wenn Sie gerne grosszügig wohnen.

Optimal nutzbar ist diese imposante Immobilie auch für die Symbiose aus Wohnen und Arbeiten.

Die Lage punktet mit einer optimalen Sonnenausrichtung und hervorragender Verkehrsanbindung.

Es liegt ein Energiebedarfs vor.  
Dieser ist gültig bis 03.05.2031.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1972  
Endenergiebedarf beträgt 184,6 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

## Lage

Die einzigartige Immobilie liegt am Rande eines ruhigen Wohngebiet von Herrieden. Die kleine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach hat ca. 7.700 Einwohner. Sie liegt am Oberlauf der Altmühl im Mittelpunkt des Städtedefüncks 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 ca. 800 m Entfernung. 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 3.5.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 184.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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)

\*\*\*\*\*

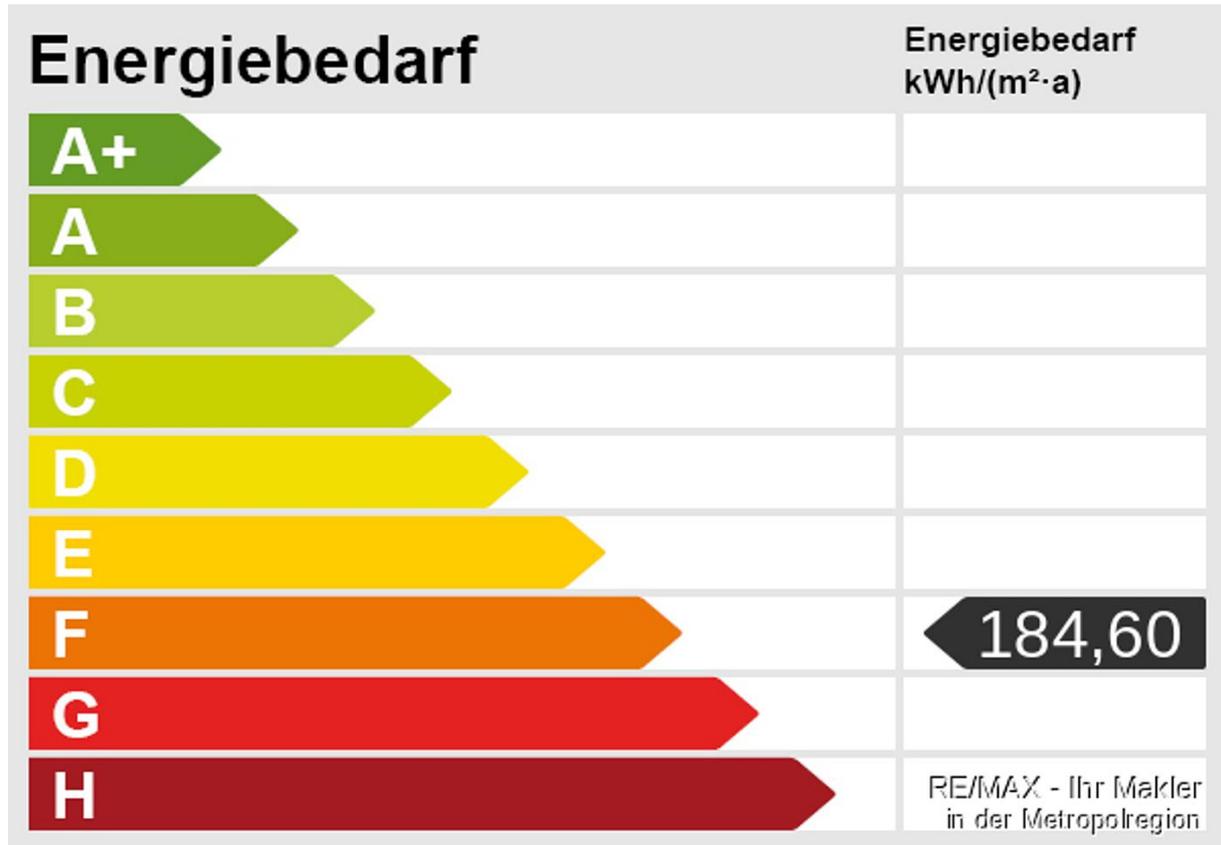
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion