Leutershausen

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten

Número da propriedade: 25208708

PREÇO DE COMPRA: 539.000 EUR • **ÁREA:** ca. 238,93 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 702 m²

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25208708
Área	ca. 238,93 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Casas de banho	3
Ano de construção	1994

Preço de compra	539.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	10.05.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	148.90 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

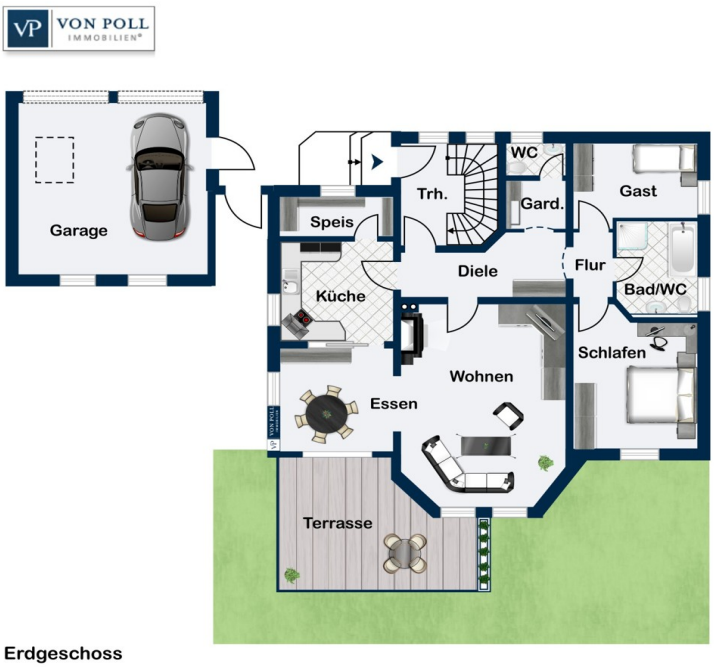
O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

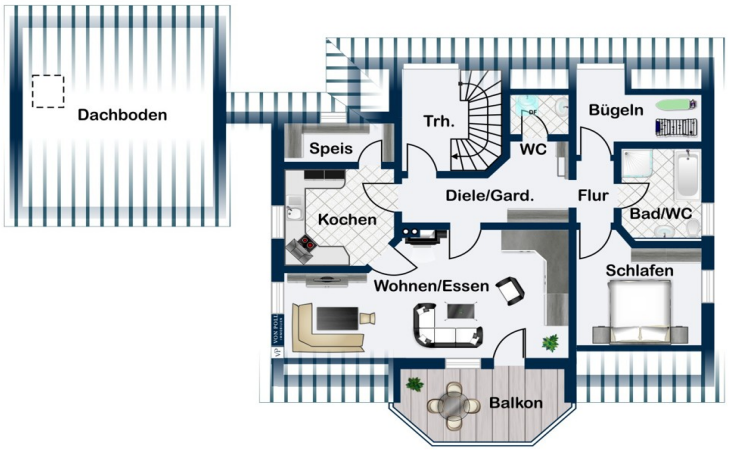
O imóvel

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

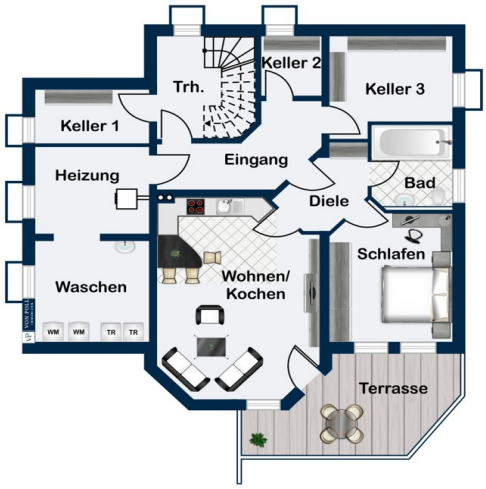
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, das 1994 fertiggestellt wurde. Diese Immobilie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 238,93 m² und liegt auf einem ca. 702 m² großen Grundstück. Die Aufteilung ist ideal, um entweder als Generationenwohnen oder für die große Familie genutzt zu werden.

Das Haus bietet insgesamt acht Zimmer, verteilt auf zwei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine zusätzliche Einliegerwohnung im Untergeschoss. Dieser Bereich ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als private Rückzugsmöglichkeit oder als separater Wohnbereich für anspruchsvolle Familienkonstellationen. Die Raumaufteilung umfasst offenen Wohn- und Essbereiche, die eine einladende und kommunikative Wohnatmosphäre mit Kachelofen und Fußbodenheizung schaffen. Zwei Balkone und eine Terrasse bieten zusätzlichen Außenraum, um das Grundstück zu genießen, das pflegeleicht angelegt wurde.

Im Erdgeschoss sorgt ein gemütlicher Kachelofen für wohlige Wärme. Die Heizungsart der Immobilie ist eine Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Immobilie wurde stets in einem gepflegten Zustand gehalten, was den Gesamteindruck spürbar hebt und potenziellen Käufern ein sofortiges Einziehen ermöglicht, ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten vornehmen zu müssen.

Die große Doppelgarage, bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Die Lage in einem beliebten, ruhigen Wohngebiet unterstreicht die Attraktivität dieses Angebots. Diese Wohngegend ist bekannt für ihr angenehmes Umfeld und bietet dennoch eine gute Anbindung an alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Grundstücksgröße und bieten weiteres Potenzial für persönliche Anpassungen oder Erweiterungen, um den Wohnkomfort noch weiter zu steigern oder spezifische Wünsche zu realisieren. Die Architektur und Bauweise des Hauses sind so gehalten, dass sie modernen Wohnansprüchen gerecht werden und zugleich Raum für individuelle Gestaltungen lassen.

Diese Immobilie stellt mit ihrem gepflegten Zustand und ihrer durchdachten Raumaufteilung eine attraktive Möglichkeit für Familien dar, die ein geräumiges und funktionales Heim suchen. Die bereits durchgeführten Modernisierungen und die Erhaltung des Hauses tragen zu einem rundum positiven Wohngefühl bei.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Detalhes do equipamento

Anbei einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 238m² Wohnfläche
- Ca. 702m² Grundstücksfläche
- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Zwei Drei-Zimmer Wohnungen
- Offener Wohn- Essbereich
- Zwei Balkone und eine Terrasse mit tollem Ausblick
- Separate Stromzähler
- Fußbodenheizung in den einzelnen Wohnungen
- Gemütlicher Kachelofen im Erdgeschoss + Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Großer Spitzboden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- In Planung für nächstes Jahr: Anschluss an das Nahwärmenetz
- Pflegeleicht angelegtes Grundstück - schöne Größe
- Gepflegter Gesamtzustand
- Beliebte Lage im ruhigen Wohngebiet
- Ideal für Generationenwohnen oder die große Familie

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser top gepflegten Liegenschaft mit weiterem Potenzial und vielen Highlights. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität des Angebots und den Vorzügen der Lage bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Tudo sobre a localização

Leutershausen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit ca. 5600 Einwohnern und liegt an der Altmühl etwa in der Mitte zwischen der Bezirkshauptstadt Ansbach und Rothenburg ob der Tauber. Nachbargemeinden sind: Geslau, Colmberg, Lehrberg, Ansbach, Herrieden, Aurach, Dombühl, Schillingsfürst und Buch am Wald.

Kindergärten und Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind am Ort, ebenso niedergelassene Ärzte und Apotheken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Gemischtwarenladen für den täglichen Bedarf sowie Lebensmitteldiscounter sind vorhanden.

Ebenso bietet Ihnen Leutershausen ein reges Vereinsleben und viele Feste, u. a. Kirchweih und das weit über die Grenzen bekannte Altstadtfest. Das Altmühlbad als eines der letzten Flußbäder in Bayern und ist bei Gästen aus Nah und Fern beliebt. Die ausgedehnte Gemeindefläche (84 km²) bietet vielfältige Erholungs- und Entspannungsmöglichkeiten in Wald und Flur für Radfahrer, Wanderer, Spaziergänger und Naturfreunde. Besonders zu erwähnen ist hier der Altmühlradweg, welcher kilometerweite Strecken in schönster Natur bietet und mitten durch Leutershausen verläuft.

Die Haltestelle Leutershausen-Wiedersbach ist an die S-Bahn Nürnberg (S 4) eingebunden. Zum S-Bahn Verkehr gibt es außerdem viele Buslinien, die Leutershausen bedienen. Per PKW erreicht man Ansbach in ca. 10 min über die St2246.

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25208708 - 91578 Leutershausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com