Leutershausen

Größzügige 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern, 2 Küchen und Stellplatz

Objektnummer: 25208717

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25208717
Wohnfläche	ca. 126 m²
Etage	3
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

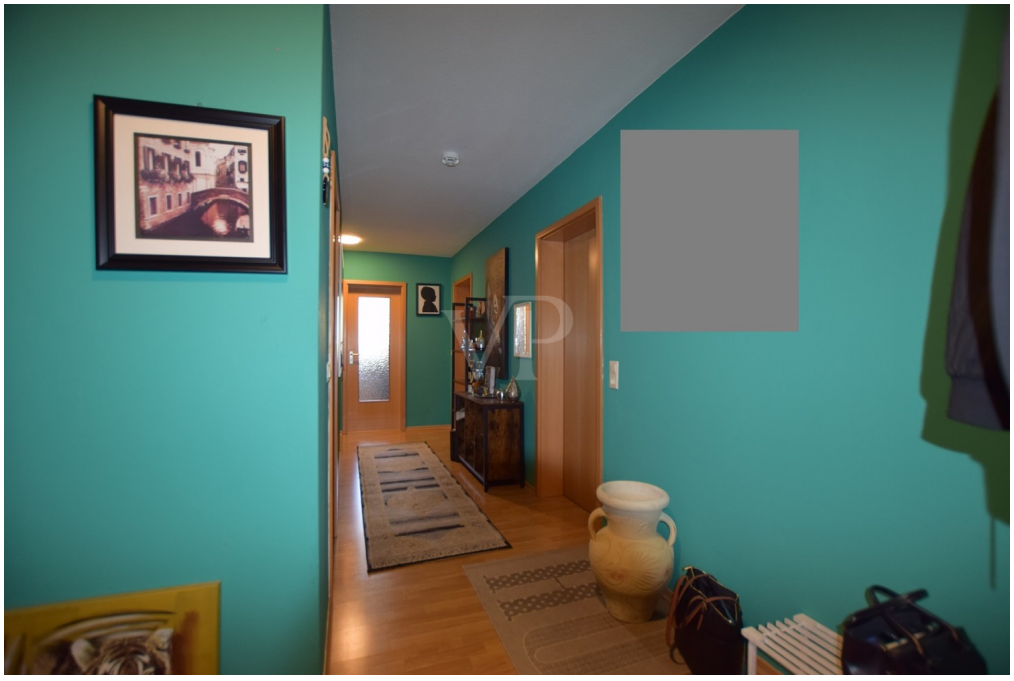
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Ein erster Eindruck

Die insgesamt ca. 126 m² große Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen vom Dachgeschoss zum Spitzboden und umfasst insgesamt 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Küchen mit Einbauküche, 2 Wohnzimmer, drei Schlafzimmer sowie Flur und große Diele. Die beiden Ebenen sind derzeit getrennt und über das Treppenhaus jeweils separat zugänglich. Eine Verbindung der beiden Ebenen über eine innenliegende Wendeltreppe ist jederzeit umsetzbar.

Der schöne helle und große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Eigentumswohnung im Dachgeschoss, welche Sie bequem per Aufzug erreichen. Die funktionelle Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet sämtlichen Komfort. Im großzügigen Flur verfügen Sie über ausreichend Platz für Garderobe. Das innenliegende Badezimmer mit Waschbecken und WC punktet besonders durch die begehbare Dusche in Überlänge, die erst kürzlich modernisiert wurde.

Die vom Flur abgehend rechts angrenzenden Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten mit den Gauben ausreichend Stellfläche für Ihr Mobiliar wie ein großes Bett, Kleiderschrank und Kommode.

Der ausgebaute Spitzboden bildet aktuell eine eigene separate Wohneinheit mit eigenem Zugang über das Treppenhaus. Die Einheit umfasst neben Wohnküche, Schlafzimmer, Tageslichtduschbad eine große Diele mit Einbauschrank und weiteren Stauraum im praktischen Abstellraum. Der Bereich lässt sich prima als Büro, Hobbyraum oder Teenagerzimmer nutzen. Separate Zähler für Strom sind vorhanden.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem direkt vor dem Haus auf dem angrenzenden Stellplatz.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen zusammen ca. 126 m²
- DG-Wohnung ca. 79 m² mit Küche, Bad, Wohnzimmer, Flur, 2 Schlafzimmer
- Spitzboden, ca. 47 m² mit Wohnküche, Diele, Flur, separater Zugang über Treppenhaus (Vermietung denkbar)
- Großzügige Raumaufteilung
- Duschbad mit Waschbecken, Dusche, WC und WM-Anschluss im Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss im Spitzboden
- Kunststoffsprossenfenster 2-fach verglast
- Fliesen und Laminatfußböden
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Keller
- Waschküche im Keller
- PKW-Freistellplatz

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten dieser großzügigen Maisonettewohnung. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Alles zum Standort

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. Nachbargemeindensind: Geslau, Colmberg, Lehrberg, Ansbach, Herrieden, Aurach, Dombühl, Schillingsfürst und Buch am Wald. Die angebotene Immobilie befindet sich direkt im historischen Ortskern.

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 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.

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25208717 - 91578 Leutershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com