Leutershausen

Betriebsurlaub bis 06.01.26. Ab 07.01.26 sind wir wie gewohnt für Sie da! - Kapitalanleger aufgepasst - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 25208746

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 159.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 79,7 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

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

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25208746
Wohnfläche	ca. 79,7 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergie-verbrauch	105.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Ein erster Eindruck

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 9 Wohneinheiten. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das Wohngebäude befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Leutershausen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von hier aus gut erreichbar.

Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, einer Küche, einem Badezimmer, einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei weiteren Räumen, die als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder individuell genutzt werden können. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und lassen Raum für Ihre Kreativität.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die Küche sowie in das Badezimmer. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer wurde 2015 erneuert. Es umfasst eine Duschwanne, ein Waschbecken, einen Handtuchtrockner sowie ein WC, welches sich hinter einer halb hohen Wand befindet, die einen idealen Sichtschutz bietet. Weiterhin befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

Rechts neben dem Badezimmer befindet sich eines der Zimmer, welches als Schlaf- oder Kinderzimmer sowie als Büro genutzt werden könnte.

Weiter über den Flur gelangt man in den großen Wohn- und Essbereich, welcher mit Zugang zum Balkon und einem Holzofen das Herzstück der Wohnung bildet. Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangt man sodann in das weitere Zimmer, welches ideal als Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die gesamte Wohnung verfügt über Fliesenboden und Holzdecken. Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie eine Garage für Ihr Fahrzeug.

In der Küche besteht Renovierungsbedarf. Detaillierte Informationen erhalten Sie selbstverständlich bei der Besichtigung.

Sie erwerben hier eine Immobilie in gepflegtem Standard. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte

Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Ausstattung und Details

- 3 Zimmer Wohnung im 1. OG
- Mehrparteienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Holzofen
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Garage
- Kellerabteil
- Müllhäuschen

Modernisierungen:
2015: Erneuerung des Badezimmers
2015: Austausch Fenster
2021: Umstellung auf Fernwärme
Ca. vor 5 Jahren wurde der Balkon teilweise erneuert
Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.
Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Alles zum Standort

Leutershausen – eine malerische Kleinstadt voller Charme und Lebensqualität

Leutershausen liegt im Nordwesten des bayerischen Regierungsbezirks Mittelfranken, eingebettet in die malerische Hügellandschaft des Naturparks Steigerwald-Buch, nahe der Kreisstadt Ansbach. Die Stadt gehört zum Landkreis Ansbach und genießt eine ruhige, ländliche Lage. Durch ihre zentrale Position zwischen fränkischer Tiefebene und den sanften Ausläufern des Fränkischen Juras profitieren Einwohner und Besucher von einer ausgewogenen Mischung aus Nähe zur Natur und urbanen Möglichkeiten.

Leutershausen verfügt über eine solide, gut vernetzte Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm gestaltet. Der Ort bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte: Straßenverbindungen führen zügig nach Ansbach, Rothenburg ob der Tauber und Nürnberg, während Pendler die Nähe zu regionalen Ballungsräumen schätzen. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen komfortable Direktverbindungen in benachbarte Gemeinden und größere Städte, ergänzt durch regelmäßige Bus- und Bahnangebote in der Region.

Der Wirtschaftsstandort Leutershausen zeichnet sich durch eine etablierte mittelständische Struktur aus. Lokale Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kleinere Gewerbegebiete prägen das wirtschaftliche Bild und schaffen abwechslungsreiche Beschäftigungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet der Ort eine hohe Lebensqualität: kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie Kulturangeboten machen den Alltag angenehm, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die Umgebung von Leutershausen ist prädestiniert für Outdoorsport und Freizeitaktivitäten. Nahe Wälder, sanfte Hügelketten und weite Felder laden zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Nordic Walking ein. Weite Aussichtspunkte eröffnen Blicke über eine reizvolle Landschaft, in der sich Felder, Wiesen und Obstgärten harmonisch miteinander verbinden. In der näheren Umgebung finden sich zudem historische Stätten, charmante Dörfer und spontane Erholungsorte, die zu Tagesausflügen einladen.

Familien schätzen die gute Bildungslandschaft in der Region: Schulen, Kindertagesstätten und Bildungsangebote befinden sich in erreichbar nahegelegenen Orten; ergänzend dazu gibt es kulturelle Einrichtungen, Vereine und regelmäßige

Veranstaltungen, die das soziale Leben prägen. Der ländliche Charakter verbindet sich hier harmonisch mit einem aktiven Gemeinschaftsleben: Märkte, Feste, Konzerte und kulturelle Highlights tragen zur besonderen Identität von Leutershausen bei.

Kurz gesagt Leutershausen in Ansbach verbindet ländliche Lebensqualität, natürliche Schönheit und eine zwar ruhige, aber doch gut vernetzte Lage mit einer lebendigen Gemeinschaft und guter Infrastruktur. Ein Ort, an dem man Ruhe, Nähe zur Natur und Lebensfreude miteinander genießen kann.

Objektnummer: 25208746 - 91578 Leutershausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25208746 - 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