

Rügländ

# Gepflegte 4-Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und Kachelofen in traumhafter Lage

Objektnummer: 26208867



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland**

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

Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26208867	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1966	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	169.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.11.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1961 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 120?m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung sowie zwei Bäder, was besonders für Familien, Paare mit Platzanspruch oder alle, die Wert auf zusätzlichen Raum für Home Office, Hobbys oder Gäste legen, optimal ist.

Die Wohnung befindet sich in einem Gesamtgebäude mit lediglich zwei Einheiten und zeichnet sich durch eine ruhige Eigentümergemeinschaft aus. Die Immobilie wurde fertiggestellt und fortlaufend instandgehalten, sodass sie sich heute in einem gepflegten Zustand befindet. Die Zentralheizung wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2014 betrieben, ergänzt durch eine Solaranlage, was zu einer zeitgemäßen und effizienten Energieversorgung beiträgt.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard „Normal“ und bietet viel Gestaltungsspielraum für eigene Ideen. Zu den besonderen Merkmalen zählen zwei Balkone, die zum ruhigen Verweilen und für entspannte Stunden im Freien einladen. Ein weiterer Vorteil ist die großzügige Nutzfläche von ca. 60?m<sup>2</sup>, die zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten schafft.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Garage sowie ein Außenstellplatz; somit sind optimale Parkmöglichkeiten direkt am Haus gegeben.

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine großzügige Diele mit zeitlosem Parkettboden, die von einem Flur mit mehreren Rundbögen in die verschiedenen Wohnbereiche führt. Die Küche ist geräumig, verfügt über eine vollständige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, einem Elektroherd, Backofen, Spüle sowie viel Arbeitsfläche und ist hell gestaltet. Hier findet auch eine Essgelegenheit am Fenster mit Blick ins Grüne Platz.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet, bietet Zugang zu einem der beiden Balkone und überzeugt durch einen

Die beiden Badezimmer sind modern gefliest und bieten jeweils Tageslicht. Eines ist mit einer Eckbadewanne, das andere mit einer Eckdusche, großzügigem Spiegel- und Waschbereich sowie Handtuchheizkörper ausgestattet.

Zur weiteren Nutzung ist optional ein weiteres Grundstück erwerbbar, das zusätzliche Potenziale eröffnet.

**Die Immobilie besticht durch Funktionalität und gepflegten Zustand. Das Gebäude mit heller Fassade, traditionell geneigtem Ziegeldach und mehreren Balkonen fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Im Außenbereich erwartet Sie eine eingezäunte Vorgartenzone sowie befestigte Zufahrtsfläche zur Garage.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser gut geschnittenen Etagenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen Termin zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland**

## **Ausstattung und Details**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- Ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 60m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 Balkone
- Kachelofen
- Garage und Stellplatz
- Kleine Eigentümergemeinschaft (2 Einheiten)
- Ölzentralheizung aus 2014
- Gepflegter Gesamtzustand
- Optional weiteres Grundstück zu erwerben

**Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Eigentumswohnung mit Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland**

## **Alles zum Standort**

Die idyllische Gemeinde Rügland liegt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und besticht durch ihren charmanten, ländlichen Charakter sowie ihre naturnahe Umgebung. Geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und grünen Wäldern, bietet Rügland eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Ein besonderes Highlight des Ortes ist das historische Schloss Rügland, ein barockes Wasserschloss, das mit seiner beeindruckenden Architektur und der malerischen Parkanlage Besucher anzieht. Die gepflegte Dorfgemeinschaft und das ruhige Umfeld machen Rügland zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an umliegende Städte hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A6 sind Städte wie Ansbach (ca. 15 km), Nürnberg (ca. 50 km) und Rothenburg ob der Tauber gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und ein Kindergarten sind vor Ort. Weitere Schulen sowie medizinische Versorgung sind in den benachbarten Gemeinden und in Ansbach bequem zu finden.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege durchziehen die reizvolle Landschaft, während kulturelle Veranstaltungen und Feste das gesellschaftliche Leben bereichern. Rügland vereint somit das Beste aus zwei Welten – ein ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu urbanen Zentren.

**Objektnummer: 26208867 - 91622 Rügland**

## Weitere Informationen

**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: 26208867 - 91622 Rügland**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**