

Leutershausen

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in traumhafter Lage am Wasser

Objektnummer: 26208831



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

**MIETPREIS: 1.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen**

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

Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick

|              |                               |             |  |
|--------------|-------------------------------|-------------|--|
| Objektnummer | 26208831                      | Mietpreis   | 1.200 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 125 m <sup>2</sup>        | Haus        | Doppelhaushälfte   |
| Zimmer       | 5                             | Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche,<br>Balkon |
| Schlafzimmer | 2                             |             |  |
| Badezimmer   | 2                             |             |  |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x<br>Freiplatz |             |  |

Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                             |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl         | Energieinformationen           | VERBRAUCH                   |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 17.04.2036 | Endenergie-<br>verbrauch       | 130.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                               |            | Energie-<br>Effizienzklasse    | E                           |
|                               |            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2009                        |

Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einzigartiger, naturnaher Lage an einem idyllischen Weiher in unmittelbarer Umgebung einer ehemaligen Mühle. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und ein großzügiges Raumangebot zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der durch seine Offenheit besticht. Von hier aus gelangen Sie sowohl in den geräumigen Keller als auch in den Wohnbereich des Hauses. Der Keller bietet viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Auf der unteren Ebene befindet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur angrenzenden Küche. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Etage. Vom Küchenbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, von dem aus sich ein herrlicher Blick auf den Weiher eröffnet.

Die obere Ebene bietet drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Das geräumige Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt über Dusche, Badewanne, Bidet, WC sowie einen Doppelwaschtisch.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carportstellplatz sowie zusätzliche Freiflächen zum Parken. Ein eigener Gartenanteil lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein – ebenfalls mit Blick auf den Weiher.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre idyllische Lage, die familienfreundliche

Umgebung und das großzügige Raumangebot – ein Zuhause zum Wohlfühlen in naturnaher Umgebung.

**Objektnummer: 26208831 - 91578 Leutershausen**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Doppelhaushälfte
- Fünf Zimmer
- Vollausgestattete Einbauküche
- Modernes Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Wanne sowie Bidet
- Durchdachte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutet durch viele Fenster
- Blick auf einen Weiher
- Balkon und Garten
- Carport sowie Freifläche zum Parken
- Vollunterkellert
- frei ab 01.06.2026

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei dieser traumhaften Doppelhaushälfte erleben werden. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen, sowie dem Charme dieser Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26208831 - 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: 26208831 - 91578 Leutershausen**

## Weitere Informationen

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: 26208831 - 91578 Leutershausen**

## 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)