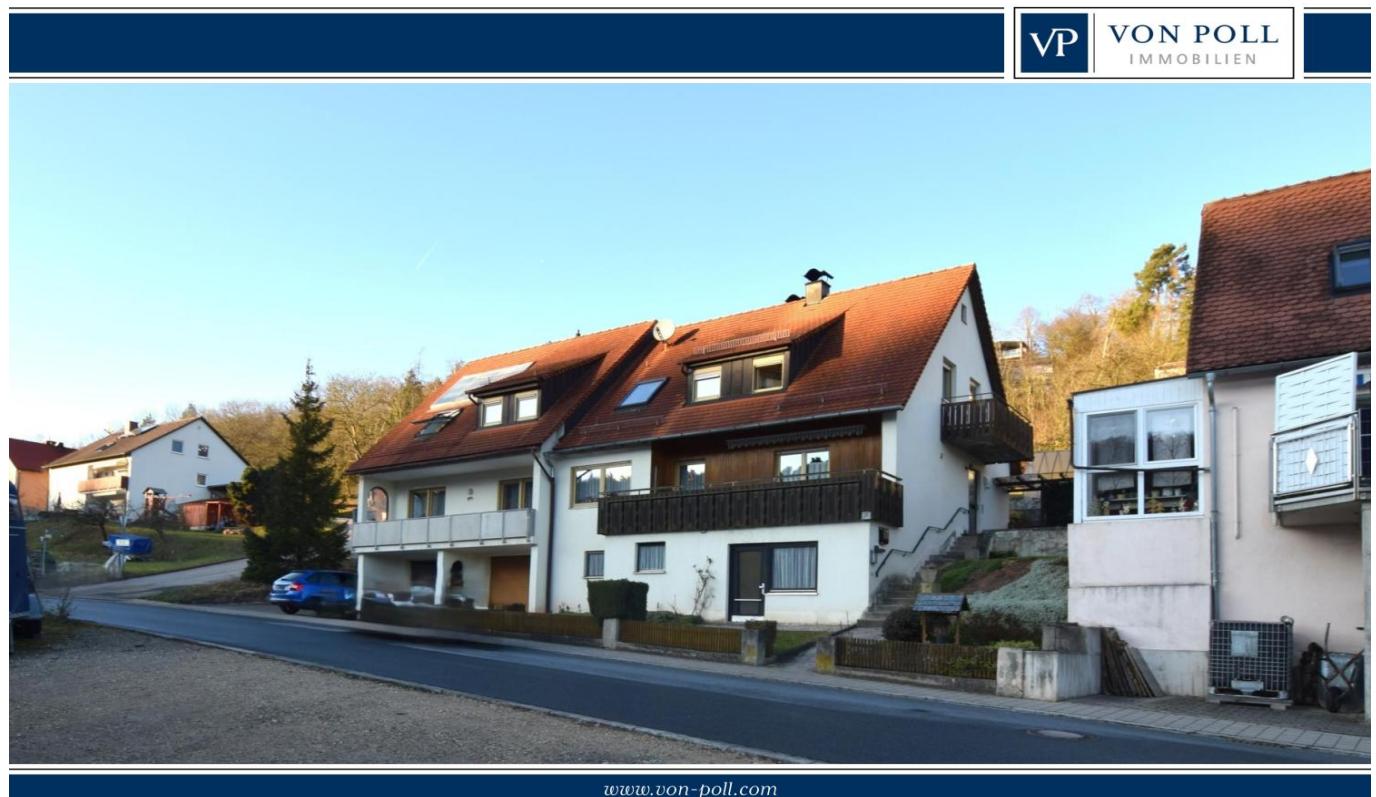


Rügland

Betriebsurlaub bis 06.01.26. Ab 07.01.26 sind wir  
wie gewohnt für Sie da! - Helle  
Dachgeschoßwohnung mit traumhaftem Blick ins  
Grüne

*Objektnummer: 25208682*



*www.von-poll.com*

**KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

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

**Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208682	Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoß
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Baujahr	1961	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

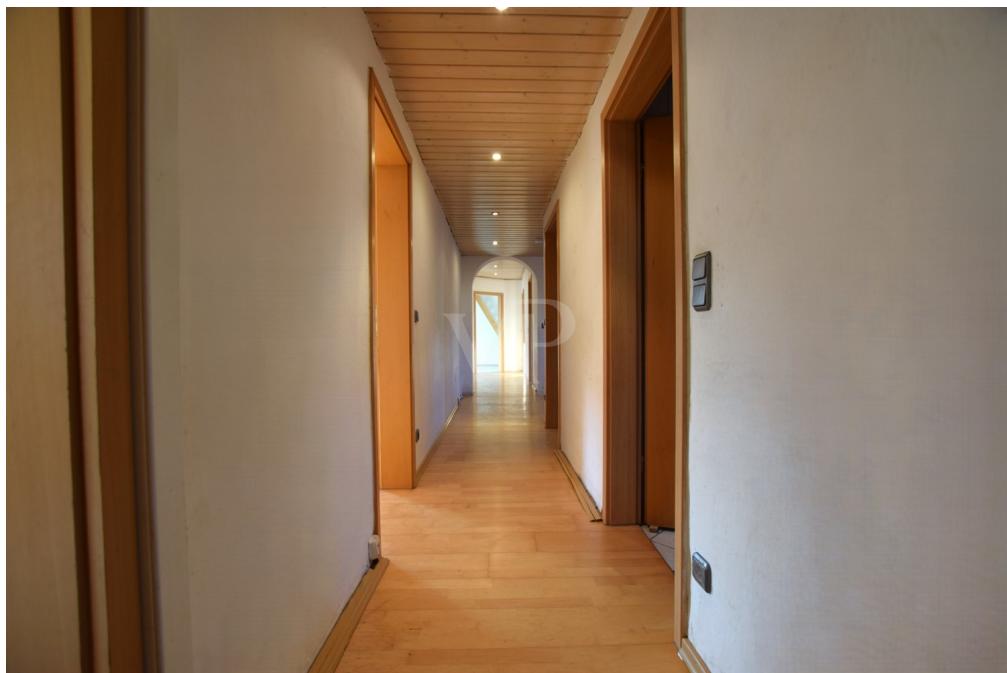
**Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	169.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2028	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1961

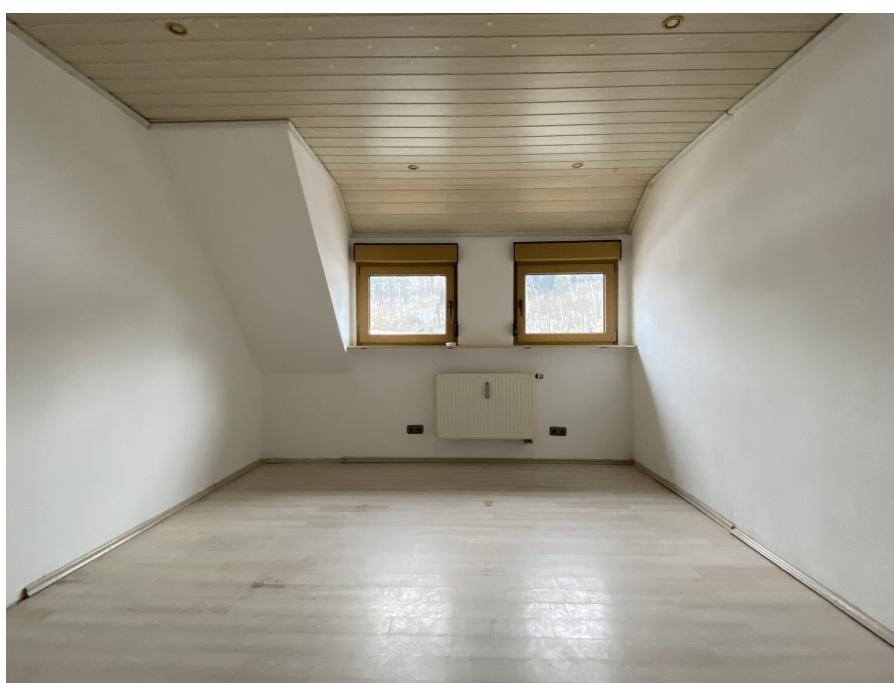
Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



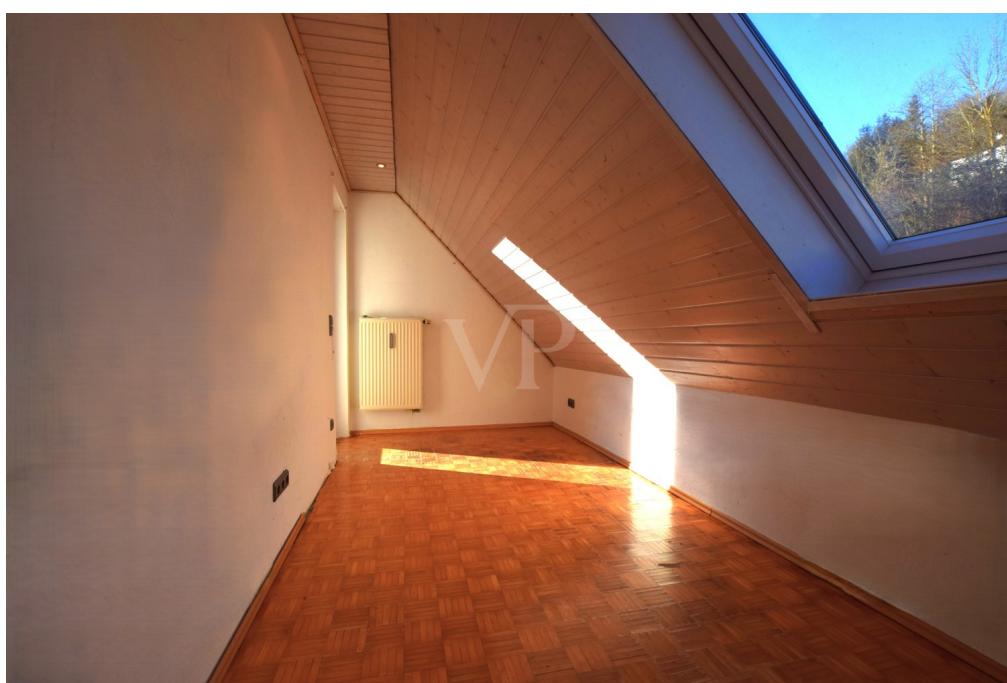
Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



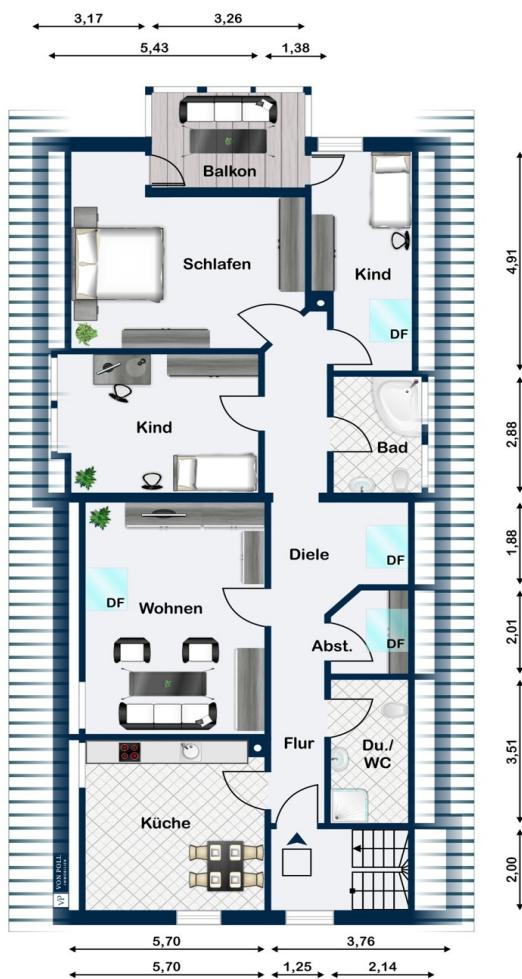
Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bietet eine idyllische Wohnatmosphäre inmitten einer naturnahen Umgebung. Sie befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus und bietet somit ein ruhiges Wohnumfeld in einer kleinen Eigentümergemeinschaft. Das Anwesen liegt in Ortsrandlage mit unverbaubarem Blick ins Mettlachtal.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein komfortables Wohngefühl. Der großzügige Wohnbereich beeindruckt mit viel Tageslicht und einer herrlichen Aussicht ins Grüne. Die geräumige Küche mit Essplatz lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Zwei Tageslichtbadezimmer bieten hohen Wohnkomfort – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnung verfügt weiterhin über ein großes Schlafzimmer sowie zwei Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist der überdachte Westbalkon, der zu entspannten Stunden mit Blick in die Natur einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum zugehörigen, gedämmten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend stehen eine Stellfläche im Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz zur Verfügung.

Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2014 in Kombination mit einer Solaranlage sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Diese gepflegte Dachgeschoßwohnung vereint Ruhe, Wohnkomfort und eine traumhafte Aussicht – perfekt für alle, die die Natur lieben. Zudem besteht die Möglichkeit das ca. 920 m<sup>2</sup> große Grundstück hinter dem Haus als Garten- oder Baugrundstück zu erwerben. Eine weitere Bebauung mit einem Wohnhaus ist nach § 34 BauGB Nachbarschaftsbebauung möglich.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 25208682 - 91622 Rügland**

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Geräumige 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung
- Zweifamilienhaus – kleine Eigentümergemeinschaft
- Ruhige, naturnahe Lage
- Tolle Fernsicht ins Grüne
- Geräumige Küche mit Essplatz
- Zwei Tageslichtbadezimmer (eines mit Whirlwanne)
- Großzügiges Schlaf- und Wohnzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Überdachter Westbalkon und kleiner Ostbalkon
- Direkter Zugang zum zugehörigen Dachboden (gedämmt, ca. 20 m<sup>2</sup>)
- gesonderter Kellerraum (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Ölzentralheizung Baujahr 2014 – Solaranlage
- Abgeschlossene Garage
- Ca. 920 m<sup>2</sup> Baugrundstück hinter dem Haus als Garten zusätzlich zu erwerben

Diese Immobilie bietet noch viel mehr. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses geschmackvollen Eigentumswohnung vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25208682 - 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: 25208682 - 91622 Rügland**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 169.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25208682 - 91622 Rügland**

## **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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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