

Lehrberg

# Wohnen auf dem Land - Großzügiges Zweifamilienhaus mit 2 Garagen und gepflegtem Garten

Objektnummer: 25208766



**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 887 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg**

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

Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208766	Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7.5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1959	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.11.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	129.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie



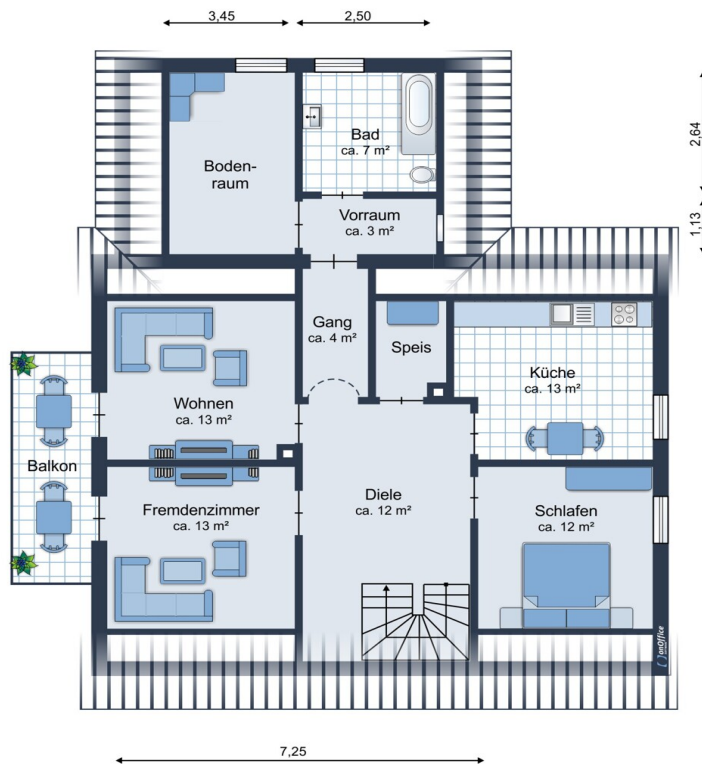
Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Die Immobilie

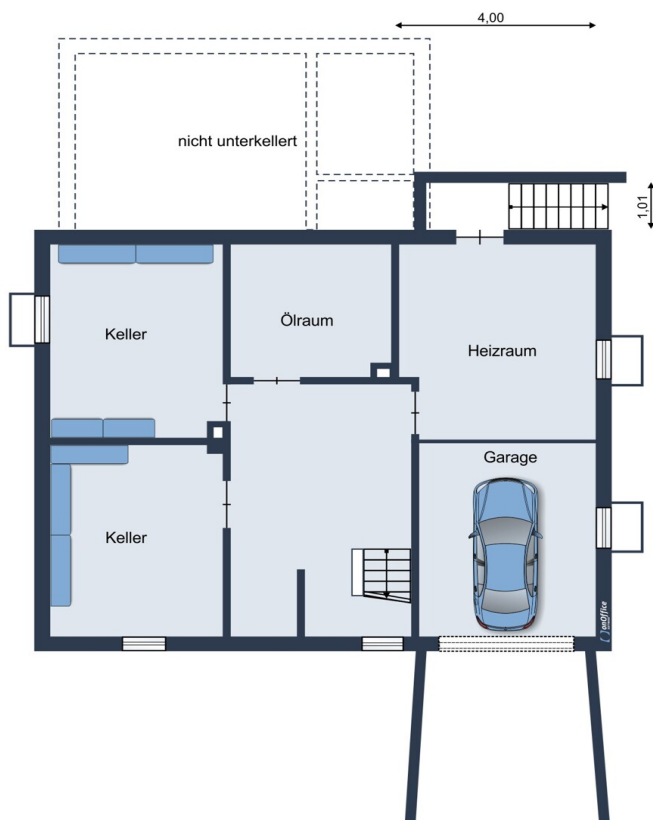


Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg

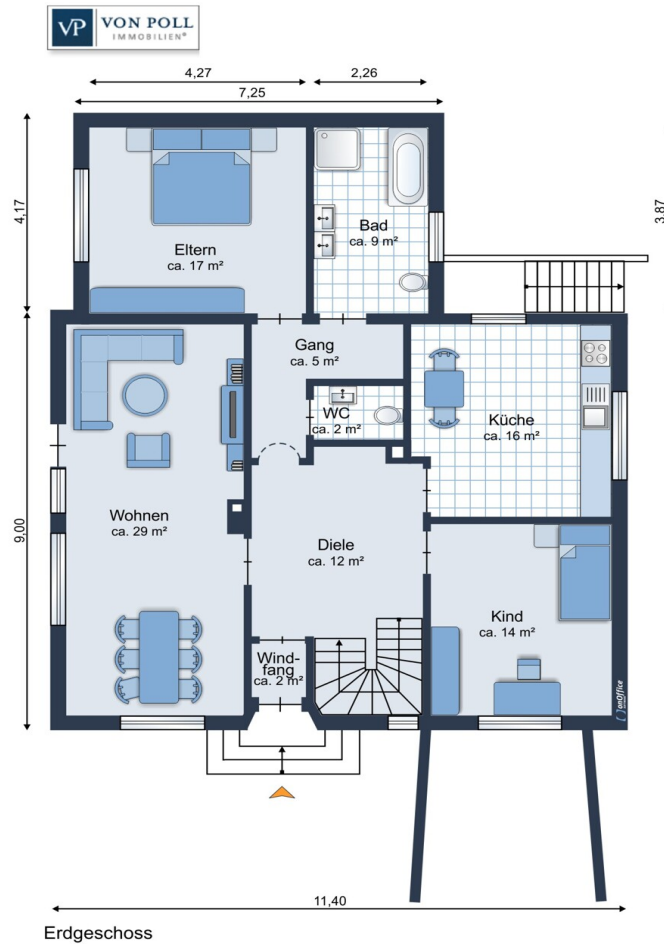
## Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss



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: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Ein erster Eindruck

**Wohnen auf dem Land in ruhiger Lage.**

**Das großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1959 wurde 1982 durch einen Anbau vergrößert.**

**Das Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 887 m<sup>2</sup> großen und umfassend eingewachsenen sowie eingezäunten Grundstück.**

**Mit einer Wohnfläche von etwa 188 m<sup>2</sup> und insgesamt 7,5 Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die ruhige Lage auf dem Land spricht Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen an und garantiert Entspannung nach einem langen Tag.**

**Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.**

**Zuletzt wurde im Jahr 2023 das Badezimmer im Erdgeschoss umfassend erneuert.**

**Die stetige Modernisierung unterstreicht den Werterhalt und die Funktionalität dieser Immobilie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein neues, modern ausgestattetes Badezimmer, das für zeitgemäßen Komfort sorgt. Die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Der großzügige Grundriss verteilt sich auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, wodurch die Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus möglich ist. Beide Etagen sind jeweils mit einer eigenen Einbauküche ausgestattet. Die Einbauküche im EG sowie die im OG bieten genügend Stauraum, funktionale Arbeitsflächen und sind im Preis enthalten.**

**Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Bäder sorgen für ausreichend Privatsphäre, besonders in Mehrgenerationenhaushalten.**

**Vom Keller aus gelangen Sie direkt in den großen Garten, der ringsum eingewachsen und komplett eingezäunt ist. Hier finden Hobbygärtner viel Raum zur Entfaltung – auch Spielbereiche für Kinder lassen sich problemlos gestalten. An warmen Tagen stehen zwei Terrassen zur Verfügung, die zum Verweilen oder zum geselligen Zusammensein mit Familie und Freunden einladen. Die Hofeinfahrt ist gepflastert und bietet neben den zwei Garagen (davon eine Garage mit modernem Sektionaltor und Zugang zum Haus) zusätzlich weitere Stellplätze. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppe, die zum einladenden Eingangsbereich führt. Der große Keller bietet neben dem direkten Zugang zum Garten auch reichlich Lagerfläche und Nutzräume für Hobby oder Vorräte. Die Öl-Heizung sichert eine zuverlässige Beheizung der gesamten Immobilie. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und hält einem praktischen Alltag ebenso stand wie besonderen Ansprüchen. Ob als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen oder zur Aufteilung in separate Wohneinheiten: Dieses Zweifamilienhaus mit all seinen Vorzügen ist eine sehr interessante**

**Option.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bieten kann.**

**Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## **Ausstattung und Details**

**Hier ein Auszug der Ausstattung und Details in Aufzählung:**

- Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Anbau
- Modernisiertes Badezimmer im EG
- Lichtdurchflutete Zimmer
- Einbauküchen im EG und OG
- Zwei Terrassen
- Großer Garten - ringsum eingewachsen / eingezäunt
- ruhige Lage auf dem Land
- Zwei Garagen und ein Stellplatz

**Für weitere Informationen steht Ihnen unser Team sehr gerne persönlich zur Verfügung. Rufen Sie uns gerne an oder senden eine E-Mail mit Ihrer Telefonnummer, unter der Sie erreichbar sind. Wir freuen uns auf Sie.**

**Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Gräfenbuch und ist ca. 3 km von Lehrberg entfernt. Lehrberg ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach. Die Gemeinde zählt über 3000 Einwohner, liegt im Naturpark Frankenhöhe und ist Mitglied im Tourismusverband Romantisches Franken. Ansbach, die Regierungshauptstadt von Mittelfranken ist über die B 13 in wenigen Minuten per PKW oder die drei Buslinien erreichbar.

Die schöne Lage inmitten des Romantischen Franken und die gute Verkehrsanbindung nach Ansbach, Nürnberg und Würzburg machen Lehrberg zu einem attraktiven Wohnort. Der Ort besitzt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs wie Metzger, Bäcker, Lebensmitteldiscounter sowie Apotheke und niedergelassene Ärzte. Mit der Kinderkrippe, den zwei Kindergärten und der Grund-/Hauptschule sind auch die kleinen Einwohner gut versorgt. Die Grundschule verfügt zudem über Mittagsbetreuung von 10:45 Uhr bis 16:00 Uhr.

Lehrberg bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist umgeben von einem Netz zahlreicher, markierter Wanderwege durch den hügeligen, waldreichen Naturpark Frankenhöhe, ein idealer Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen mit der ganzen Familie. Angler finden an der Rezat ruhige Stellen, um ungestört ihrem Hobby nachzugehen. Ein Sprung in das kühle Nass des Badeweihers, der im Winter auch zum Schlittschuhlaufen geeignet ist, bringt in heißen Sommern eine willkommene Abkühlung. Für die Sportbegeisterten gibt es Sportanlagen, wie z.B. Tennisplätze. Außerdem bietet ein nahegelegenes Reiterzentrum die Möglichkeit zu Ausritten. Die Kleinen können sich auf einem der Kinderspielplätze austoben.

**Objektnummer: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**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: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## **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)**