

Leutershausen

# Großzügiges Anwesen mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten und Potenzial

Objektnummer: 25208778



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

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

Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25208778
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1949

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Resthof
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	161.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1940



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

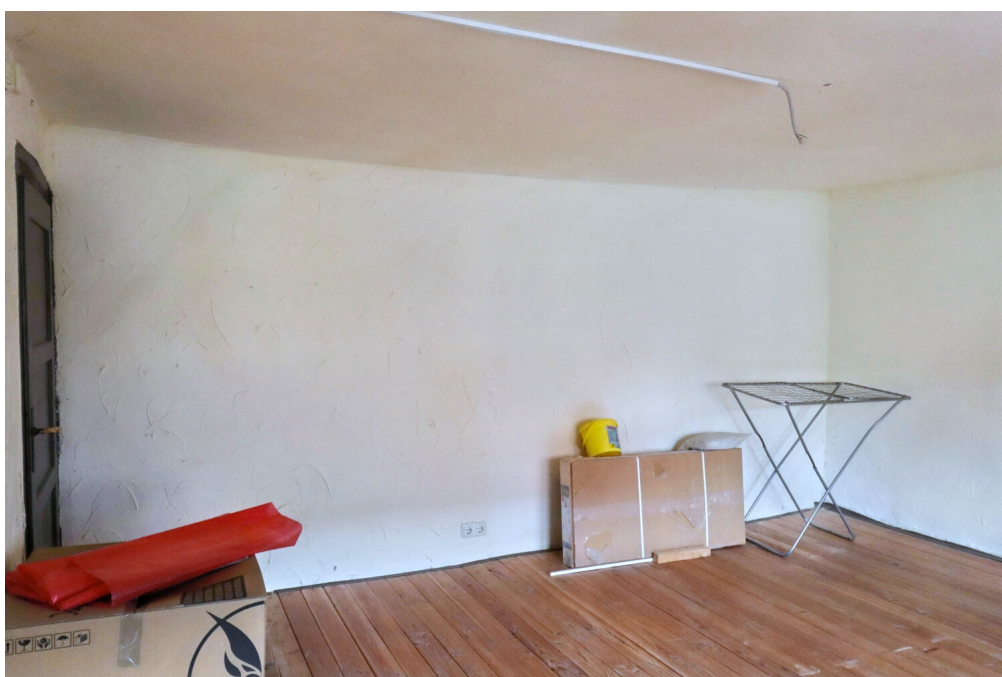
## Die Immobilie





Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Anwesen befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit viel Platz und Natur rundherum – ideal für alle, die ländliche Idylle mit Unabhängigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Über die Jahre wurden bereits viele Renovierungen durchgeführt. 2019 wurde das Badezimmer modernisiert und mit Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne ausgestattet. Zudem gibt es separate WCs im Erd- und Obergeschoss. Neue Bodenbeläge, eine optimierte Raumaufteilung sowie eine teilweise Erneuerung der Elektrik sorgen für modernen Wohnkomfort. Ein großzügiger Anbau aus den 1970er-Jahren erweitert das Platzangebot zusätzlich.

Ein besonderes Highlight ist die große, überdachte Dachterrasse im Obergeschoss, die direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist – perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Darüber hinaus bietet der geräumige Dachboden samt Spitzboden viel ungenutzte Fläche mit Ausbaupotenzial.

Das Grundstück überzeugt mit einem hohen Maß an Autarkie: Eine effiziente Holzheizung, ein eigener Brunnen sowie eine hauseigene Kläranlage machen weitgehende Unabhängigkeit möglich.

Direkt hinter dem Haus liegt eine riesige Wiese, die flexibel nutzbar ist – ob als Garten, zur Tierhaltung oder für Erweiterungen. Ergänzt wird das Anwesen durch mehrere große, teils zweigeschossige Scheunen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Landwirtschaft, Hobby oder Gewerbe bieten. Eine Werkstatt ist ebenfalls vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Selbstversorger, Familien mit Platzbedarf oder Menschen mit handwerklichen oder landwirtschaftlichen Ambitionen – ein echtes Refugium mit Potenzial.



Objektnummer: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Schöne grüne Wohngegend mit viel Platz
- Mehrere größere Renovierungen bereits durchgeführt
- Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne 2019
- Separates WC im EG und OG
- Böden ausgetauscht
- Raumaufteilung verbessert
- Strom teilweise modernisiert
- Anbau in den 70igern
- Fast vollständig autark
- Holzheizung sowie Hauseigene Kläranlage und Brunnen
- Sehr viel ungenutzte Dachboden und Spitzbodenfläche mit Potenzial
- Große Dachterrasse im Obergeschoss mit Zugang zum Schlafzimmer
- Riesige zusätzliche Wiese direkt hinter dem Haus zur Erweiterung oder frei zur Gestaltung
- Mehrere teilweise zweistöckige Scheunen, für Landwirtschaft oder Tierhaltung geeignet
- Werkstatt vorhanden die auch noch erweitert werden könnte

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208778 - 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: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25208778 - 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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