

Leutershausen

## Attention investors - 3-room apartment with balcony and garage

*Property ID: 25208746*



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

**PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## At a glance

Property ID	<b>25208746</b>
Living Space	<b>ca. 79,7 m<sup>2</sup></b>
Floor	<b>1</b>
Rooms	<b>3</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1950</b>
Type of parking	<b>1 x Garage</b>

Purchase Price	<b>159.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Fireplace, Garden / shared use, Balcony</b>

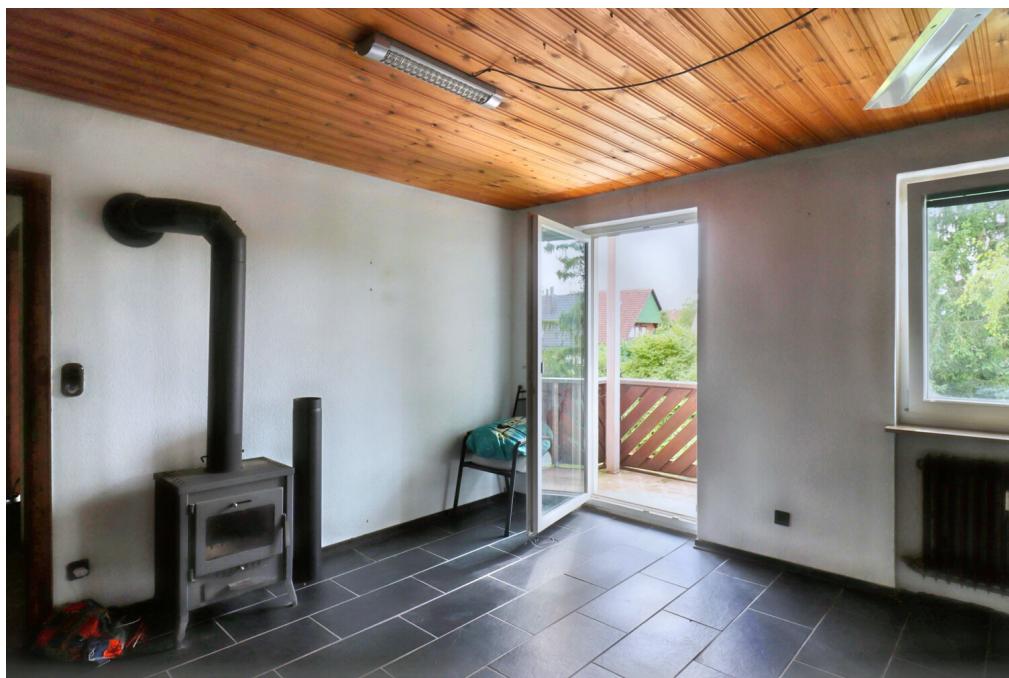
Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	District heating	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



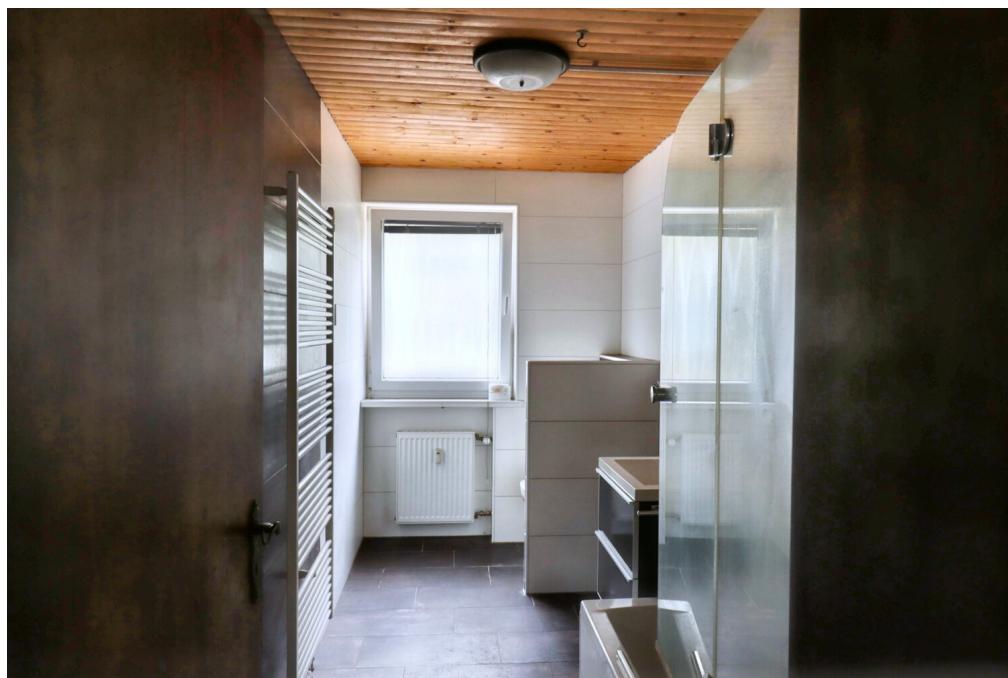
Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## The property



**Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## A first impression

The property offered is a 3-room apartment on the first floor of a multi-family building with 9 units. It is ideally suited for singles, couples, or investors. The building is located in a quiet residential area in Leutershausen. All amenities for daily needs are easily accessible. The apartment consists of an entrance hall, a kitchen, a bathroom, a living room with access to the balcony, and two additional rooms that can be used as bedrooms, offices, children's rooms, or for a variety of other purposes. The layout is well-designed and offers plenty of scope for your creativity. From the entrance hall, you can access the kitchen and the bathroom. The bathroom, which is flooded with natural light, was renovated in 2015. It includes a shower, a sink, a towel warmer, and a toilet, which is located behind a half-height wall that provides excellent privacy. A washing machine connection is also available in the bathroom. To the right of the bathroom is one of the rooms, which could be used as a bedroom, children's room, or office. Continuing down the hallway, you reach the spacious living and dining area, which, with access to the balcony and a wood-burning stove, forms the heart of the apartment. From the living and dining room, you can access another room, ideally suited as a bedroom. The entire apartment features tiled floors and wooden ceilings. It is equipped with double-glazed PVC windows. The apartment also includes a lockable cellar storage room and a garage for your vehicle. The kitchen requires renovation. Detailed information will, of course, be provided during a viewing. This is a well-maintained property. See for yourself the potential of this apartment. We would be happy to arrange a personal viewing appointment. Please send us a completed contact request, including your telephone number, by email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Details of amenities

- 3 Zimmer Wohnung im 1. OG
- Mehrparteienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Holzofen
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Garage
- Kellerabteil
- Müllhäuschen

Modernisierungen:

2015: Erneuerung des Badezimmers

2015: Austausch Fenster

2021: Umstellung auf Fernwärme

Ca. vor 5 Jahren wurde der Balkon teilweise erneuert

Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

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

**Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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