

**Lehrberg**

# Countryside living - Spacious two-family house with 2 garages and well-maintained garden

*Property ID: 25208766*



**PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 887 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg**

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

Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## At a glance

Property ID	25208766	Purchase Price	359.000 EUR
Living Space	ca. 188 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Year of construction	1959	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.11.2035	Final Energy Demand	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## The property



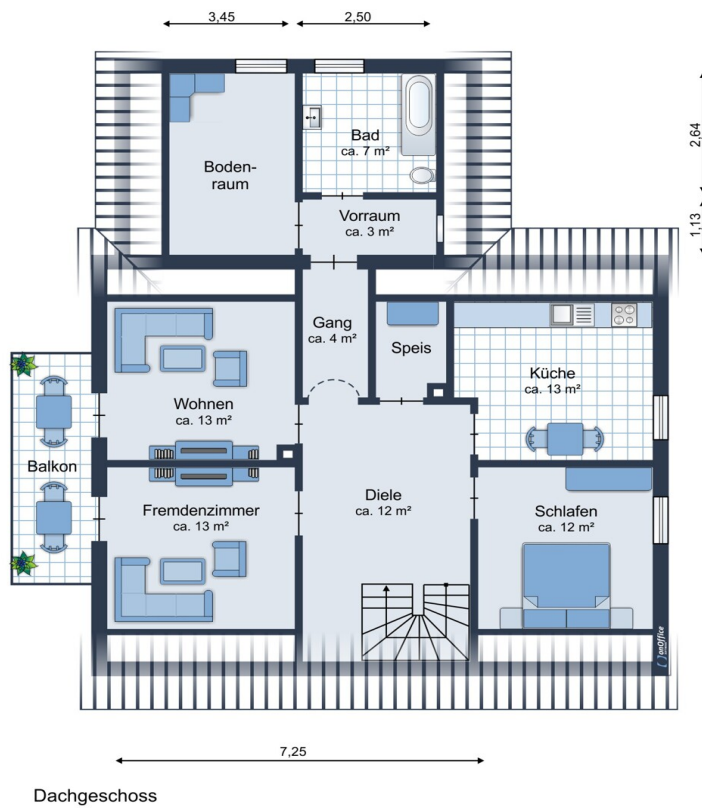
Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

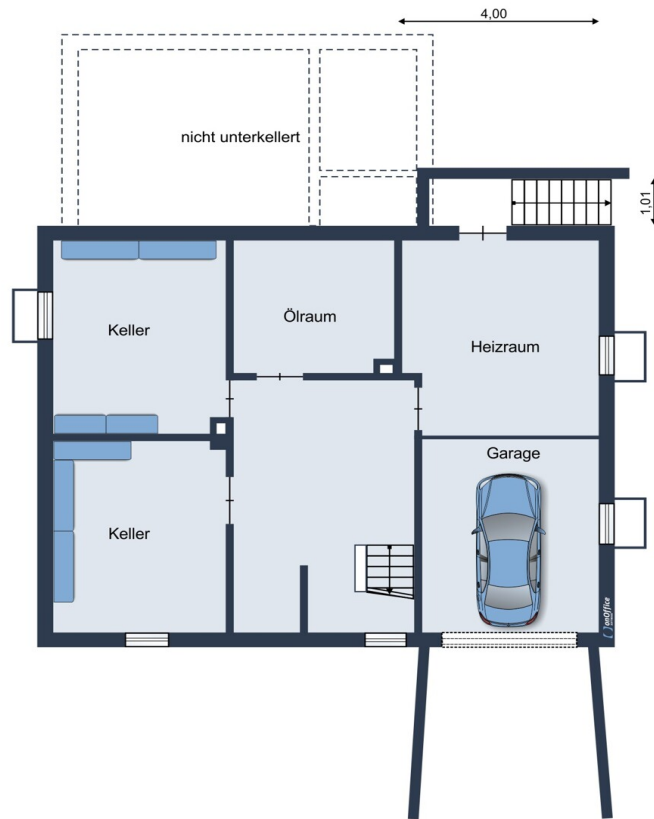
## The property



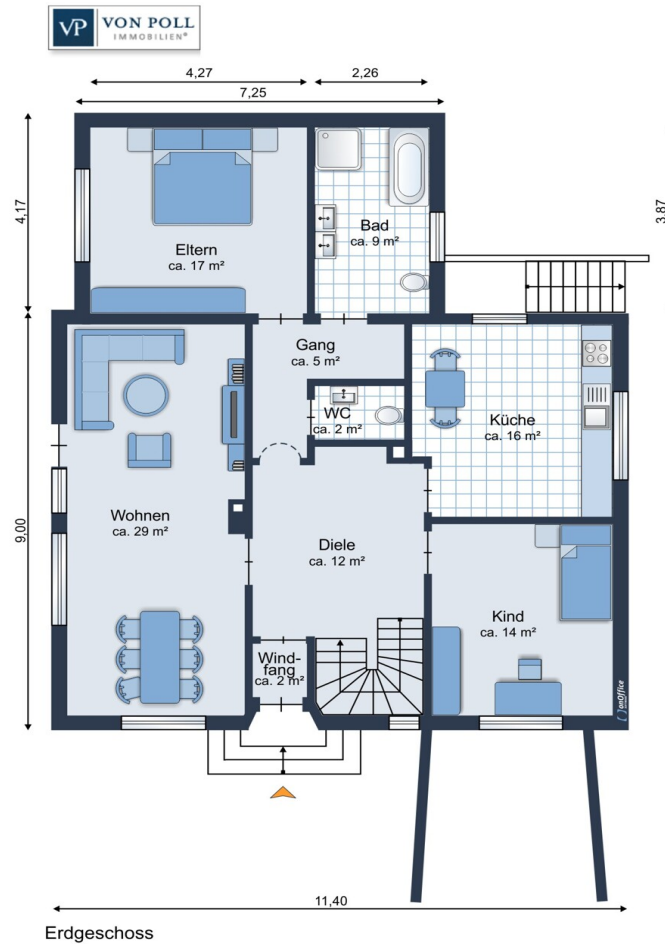
Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Floor plans





Kellergeschoss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## A first impression

Country living in a peaceful setting. This spacious two-family house, originally built in 1959, was extended in 1982. It sits on approximately 887 m<sup>2</sup> of mature, fully fenced land. With a living area of around 188 m<sup>2</sup> and a total of 7.5 rooms, the property offers a variety of possibilities for families or for combining living and working under one roof. The tranquil rural location appeals to those seeking peace and quiet as well as nature lovers, guaranteeing relaxation after a long day. The house has been continuously modernized and is in excellent condition. Most recently, the ground floor bathroom was completely renovated in 2023. This ongoing modernization underscores the value and functionality of this property. On the ground floor, you will find a new, modern bathroom that provides contemporary comfort. The light-filled rooms create a pleasant living atmosphere. The generous floor plan is divided into two separate living units, allowing it to be used as a classic two-family home. Both floors are equipped with their own fitted kitchen. The fitted kitchens on the ground floor and the upper floor offer ample storage space and functional work surfaces and are included in the price. A total of four bedrooms are available, which can be flexibly used as children's rooms, offices, or guest rooms. Two bathrooms ensure sufficient privacy, especially in multi-generational households. From the basement, you have direct access to the large, fully fenced garden, surrounded by mature trees. Here, gardening enthusiasts will find plenty of space to cultivate their passion – and play areas for children can easily be created. On warm days, two terraces are available, perfect for relaxing or socializing with family and friends. The paved driveway offers additional parking spaces alongside the two garages (one with a modern sectional door and direct access to the house). Access to the house is via a staircase leading to the welcoming entrance hall. The large basement provides direct access to the garden as well as ample storage space and utility rooms for hobbies or supplies. The oil heating system ensures reliable heating for the entire property. The quality of the fixtures and fittings can

be described as standard and is suitable for both practical everyday use and more demanding requirements. Whether as a shared home for multiple generations or divided into separate living units, this two-family house with all its advantages is a very attractive option. Please contact us for further information or to arrange a personal viewing. See for yourself the possibilities this property offers.

**Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## All about the location

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, walddreichen 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 Badeweiher, 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.

**Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 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)