

Leutershausen / Wiedersbach

# **\*reserviert\*** Modernisiertes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garagen und Nebengebäude in ruhiger, sonniger Lage

*Property ID: 26208816*



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

**PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 898 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

- 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: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## At a glance

Property ID	26208816
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1962
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	335.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	141.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.01.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

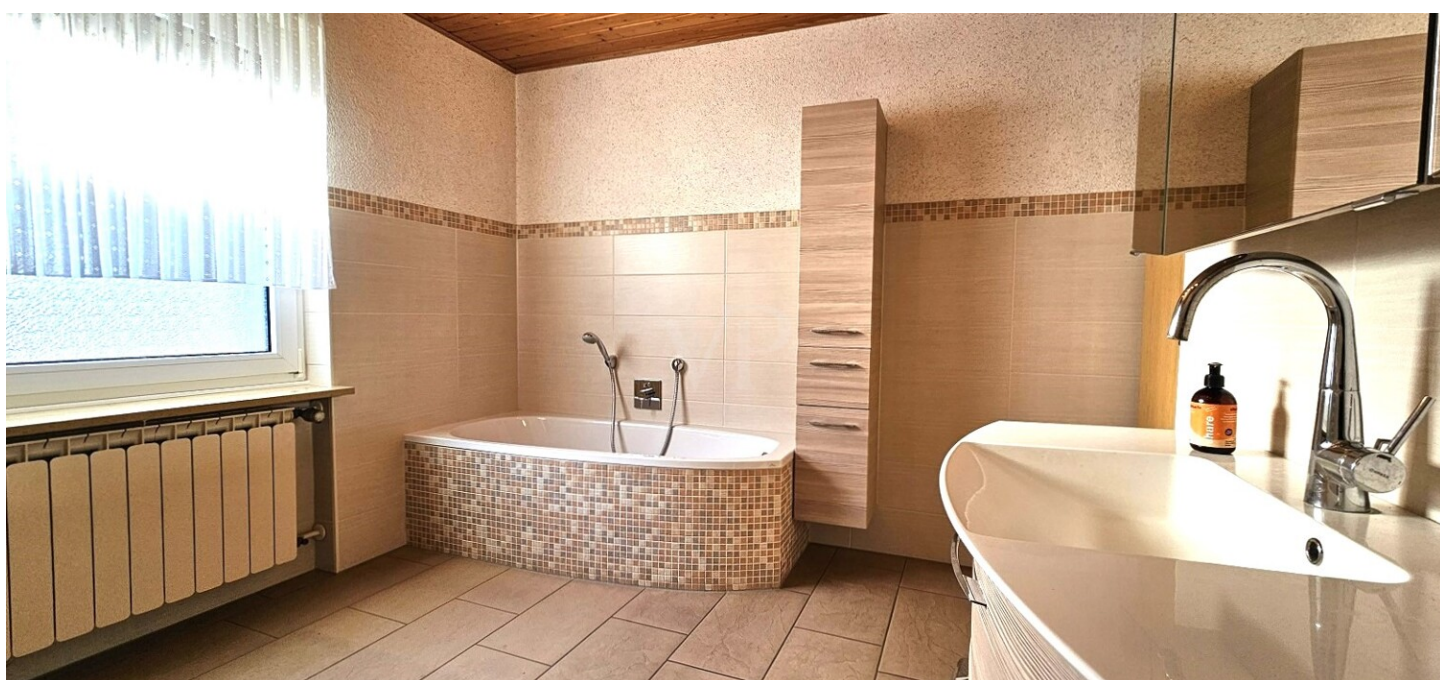
## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property





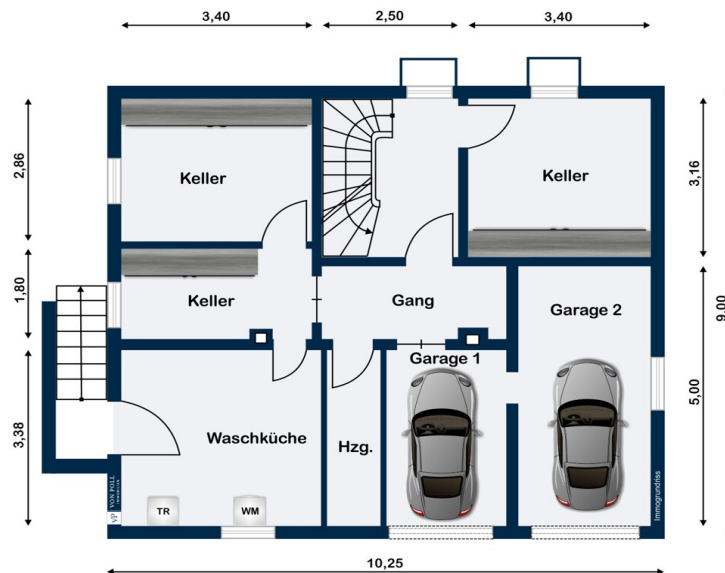
Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## The property



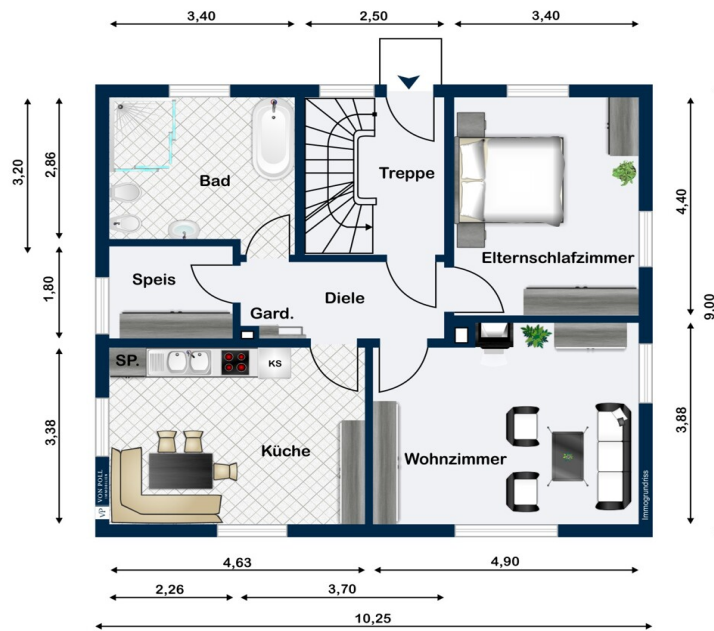
Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## Floor plans

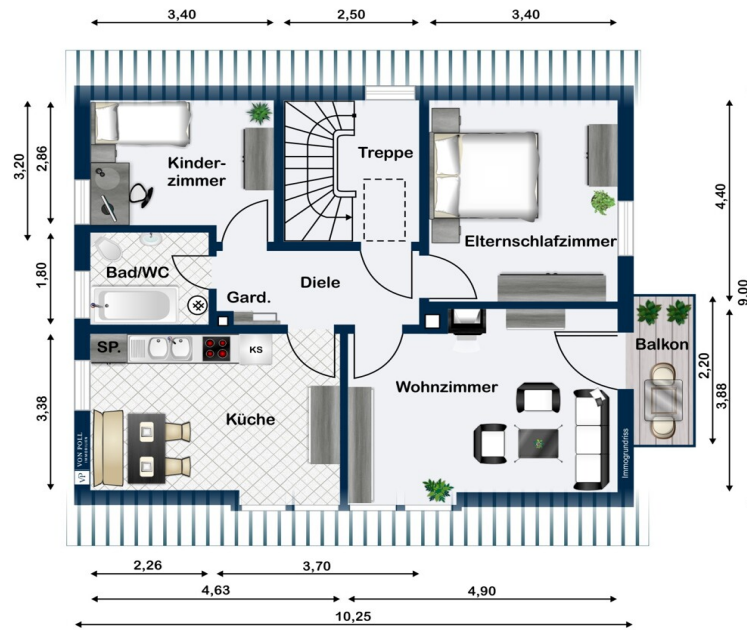


Kellergeschoss





Erdgeschoss

**Dachgeschoss**

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: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 898 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei Stockwerke verteilt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Die Immobilie, Baujahr 1962, wurde über die Jahre stets modernisiert und befindet sich in einem absolut gepflegten Gesamtzustand.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, zwei Küchen und zwei Bäder. Somit bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Familien, ebenso wie für Paare oder Individualisten. Sowohl im Erdgeschoss, als auch im Dachgeschoss steht Ihnen ein Badezimmer und eine Küche zur Verfügung, was den Alltag mit Kindern besonders angenehm gestaltet. Auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus ist durch die separaten, über das Treppenhaus erreichbaren Eingänge möglich.

Für energieeffizientes Beheizen wurde im Jahr 2009 eine neue Heizungsanlage mit moderner Solarthermie installiert. Die Öl-Zentralheizung gewährleistet die gleichmäßige Versorgung aller Räume mit Wärme. Außerdem unterstreichen viele weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen den gepflegten Zustand des Hauses: Bereits 2000 wurde das Dach erneuert. Sechs Jahre später, im Jahr 2006, folgte die Dämmung der Außenwände, was sich positiv auf das Raumklima und die Energiebilanz des Hauses auswirkt. 2013 wurde zuletzt das Badezimmer im Erdgeschoss einschließlich aller Leitungen umfassend modernisiert.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden, alltagstauglichen Standard. Dies bietet Ihnen eine gute Grundlage, um eigene Gestaltungsideen umzusetzen und das Haus gezielt nach Ihren Vorstellungen zu ergänzen. Der Grundriss mit seinen fünf Zimmern und 3 Schlafzimmern eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte – egal ob Sie Platz für eine Familie, Gäste, Home-Office oder Hobbyräume benötigen.

Das ca. 898 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien. Egal ob Sie ein Gartenprojekt realisieren möchten, nach Platz für Kinder oder Haustiere suchen oder einfach nur den Außenbereich genießen möchten – hier haben Sie ausreichend Fläche, um Ihren Ideen freien Lauf zu lassen. Ihre Fahrzeuge parken Sie direkt im Untergeschoss in zwei Garagen, eine davon mit Grube und Überlänge.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Interessenten, die neben einem großzügigen Platzangebot Wert auf eine zeitgemäße Haustechnik und bereits vorgenommene energetische Modernisierungen legen. Dank der durchdacht ausgeführten Sanierungen

und der kontinuierlichen Pflege befindet sich das Haus in einem modernisierten Zustand, bei dem Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser Immobilie zu überzeugen. Nutzen Sie die Möglichkeit, das Raumangebot und die Ausstattungsmerkmale direkt vor Ort kennenzulernen und sich ein umfassendes Bild von Ihrem neuen Zuhause zu machen. Wir freuen uns auf Sie.



Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## Details of amenities

Die Details zusammengefasst:

- Ruhige Lage im Ortsteil, sehr gute Infrastruktur im nahen Leutershausen oder Ansbach
  - S-Bahn-Haltestelle in Wiedersbach
  - Einfamilienhaus in leichter Hanglage, Massivbauweise, voll unterkellert
  - Zwei abgeschlossene Wohneinheiten möglich
  - EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche, Bad, Speisekammer
  - Wintergarten beheizt
  - DG: Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon
  - Hoher Kniestock im DG
  - Dachboden als Lagerfläche nutzbar - weiterer Ausbau denkbar
  - Zwei PKW-Garagen direkt am Haus
  - Waschküche sowie Lagerräume im Keller
  - Eigener Hausbrunnen - Verwendung für Waschmaschine und Toilettenspülung
  - Starkstromanschlüsse vorhanden
  - Nebengebäude, Schuppen und Gewächshaus
  - Zwei Küchen mit vorhandenen Einbauküchen
  - Ausblick ins Grüne
  - Schöner Garten zur sonnigen Südseite
  - Grundstück eingewachsen mit Obstbaumbestand
  - Gepflegter Gesamteindruck
  - Stets eigentümbewohnt
- Durchgeführte Modernisierungen, u. a.:
- 1989 Kunststofffenster 2-fach verglast mit Rollläden
  - 1989 Türen und Zargen
  - 2002 Einbauküche
  - 2009 Einbau neue Heizungsanlage und Solarthermie für Heizungsunterstützung
  - 2000 Dach modernisiert
  - 2006 Außendämmung Fassade ca. 10 cm
  - 2010 Hof gepflastert
  - 2013 Modernisierung Badezimmer mit begehbare Dusche und Wanne im EG
  - 2016 Gas- und Fernwasseranschluss
  - 2019 Wintergartenanbau mit Heizkörper und elektrisch bedienbarer Markise
- Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieses Anwesens. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
- Bitte senden Sie uns hierfür Ihre vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## All about the location

Wiedersbach ist ein Ortsteil der Stadt Leutershausen im Landkreis Ansbach im Regierungsbezirk Mittelfranken. Leutershausen hat ca. 5700 Einwohner und liegt an der Altmühl etwa in der Mitte zwischen der Bezirkshauptstadt Ansbach und Rothenburg ob der Tauber. Nachbargemeinden sind: Geslau, Colmberg, Lehrberg, Ansbach, Herrieden, Aurach, Dombühl, Schillingsfürst und Buch am Wald.

Kindergärten und Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind am Ort, ebenso niedergelassene Ärzte und Apotheken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Gemischtwarenladen für den täglichen Bedarf sowie Lebensmitteldiscounter sind vorhanden.

Leutershausen bietet Ihnen ein reges Vereinsleben und viele Feste, u. a. Kirchweih und das weit über die Grenzen bekannte Altstadtfest. Das Altmühlbad als eines der letzten Flußbäder in Bayern ist bei Gästen aus Nah und Fern beliebt. Die ausgedehnte Gemeindefläche (84 km<sup>2</sup>) bietet vielfältige Erholungs- und Entspannungsmöglichkeiten in Wald und Flur für Radfahrer, Wanderer, Spaziergänger und Naturfreunde.

Die Haltestelle Leutershausen-Wiedersbach ist an die S-Bahn-Linie S4 Nürnberg-Ansbach-Dombühl eingebunden. Zu dem S-Bahn Verkehr gibt es zudem viele Buslinien die Leutershausen bedienen. Per PKW erreicht man Ansbach in ca. 10 min über die St2246. Die Bundesautobahn A6 Nürnberg - Stuttgart ist ca. 5 km entfernt, die Bundesautobahn A7 Ulm - Hannover ca. 20 km.



Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 141.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Property ID: 26208816 - 91578 Leutershausen / Wiedersbach

## 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)