

Rügländ

Gepflegte 4-Zimmer Eigentumswohnung mit zwei Balkonen und Kachelofen in traumhafter Lage

Property ID: 26208867



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

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

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

At a glance

Property ID	26208867	Purchase Price	249.000 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	Type	Apartment
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1966	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 60 m ²
		Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	169.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.11.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

The property



Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1961 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 120?m² und bietet ausreichend Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung sowie zwei Bäder, was besonders für Familien, Paare mit Platzanspruch oder alle, die Wert auf zusätzlichen Raum für Home Office, Hobbys oder Gäste legen, optimal ist.

Die Wohnung befindet sich in einem Gesamtgebäude mit lediglich zwei Einheiten und zeichnet sich durch eine ruhige Eigentümergemeinschaft aus. Die Immobilie wurde fertiggestellt und fortlaufend instandgehalten, sodass sie sich heute in einem gepflegten Zustand befindet. Die Zentralheizung wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2014 betrieben, ergänzt durch eine Solaranlage, was zu einer zeitgemäßen und effizienten Energieversorgung beiträgt.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard „Normal“ und bietet viel Gestaltungsspielraum für eigene Ideen. Zu den besonderen Merkmalen zählen zwei Balkone, die zum ruhigen Verweilen und für entspannte Stunden im Freien einladen. Ein weiterer Vorteil ist die großzügige Nutzfläche von ca. 60?m², die zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten schafft.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Garage sowie ein Außenstellplatz; somit sind optimale Parkmöglichkeiten direkt am Haus gegeben.

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine großzügige Diele mit zeitlosem Parkettboden, die von einem Flur mit mehreren Rundbögen in die verschiedenen Wohnbereiche führt. Die Küche ist geräumig, verfügt über eine vollständige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, einem Elektroherd, Backofen, Spüle sowie viel Arbeitsfläche und ist hell gestaltet. Hier findet auch eine Essgelegenheit am Fenster mit Blick ins Grüne Platz.

Das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet, bietet Zugang zu einem der beiden Balkone und überzeugt durch einen

Die beiden Badezimmer sind modern gefliest und bieten jeweils Tageslicht. Eines ist mit einer Eckbadewanne, das andere mit einer Eckdusche, großzügigem Spiegel- und Waschbereich sowie Handtuchheizkörper ausgestattet.

Zur weiteren Nutzung ist optional ein weiteres Grundstück erwerbbar, das zusätzliche Potenziale eröffnet.

Die Immobilie besticht durch Funktionalität und gepflegten Zustand. Das Gebäude mit heller Fassade, traditionell geneigtem Ziegeldach und mehreren Balkonen fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Im Außenbereich erwartet Sie eine eingezäunte Vorgartenzone sowie befestigte Zufahrtsfläche zur Garage.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser gut geschnittenen Etagenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie einen Termin zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 120m² Wohnfläche
- Ca. 60m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 Balkone
- Kachelofen
- Garage und Stellplatz
- Kleine Eigentümergemeinschaft (2 Einheiten)
- Ölzentralheizung aus 2014
- Gepflegter Gesamtzustand
- Optional weiteres Grundstück zu erwerben

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser gepflegten Eigentumswohnung mit Gestaltungspotenzial. Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Möglichkeit bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

All about the location

Die idyllische Gemeinde Rügland liegt im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und besticht durch ihren charmanten, ländlichen Charakter sowie ihre naturnahe Umgebung. Geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Feldern und grünen Wäldern, bietet Rügland eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Ein besonderes Highlight des Ortes ist das historische Schloss Rügland, ein barockes Wasserschloss, das mit seiner beeindruckenden Architektur und der malerischen Parkanlage Besucher anzieht. Die gepflegte Dorfgemeinschaft und das ruhige Umfeld machen Rügland zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an umliegende Städte hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A6 sind Städte wie Ansbach (ca. 15 km), Nürnberg (ca. 50 km) und Rothenburg ob der Tauber gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und ein Kindergarten sind vor Ort. Weitere Schulen sowie medizinische Versorgung sind in den benachbarten Gemeinden und in Ansbach bequem zu finden.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten: Rad- und Wanderwege durchziehen die reizvolle Landschaft, während kulturelle Veranstaltungen und Feste das gesellschaftliche Leben bereichern. Rügland vereint somit das Beste aus zwei Welten – ein ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zu urbanen Zentren.

Property ID: 26208867 - 91622 Rügland

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26208867 - 91622 Rügland

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com