

Leutershausen

## Atención inversores: apartamento de 3 habitaciones con balcón y garaje.

Número de propiedad: 25208746



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

PRECIO DE COMPRA: 159.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25208746
Superficie habitable	ca. 79,7 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	159.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Consumo de energía final	105.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	13.09.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Una primera impresión

La propiedad que se ofrece es un apartamento de 3 habitaciones en la primera planta de un edificio multifamiliar de 9 unidades. Es ideal para personas solteras, parejas o inversores. El edificio se encuentra en una tranquila zona residencial de Leutershausen. Todos los servicios para las necesidades diarias son fácilmente accesibles. El apartamento consta de recibidor, cocina, baño, salón con acceso al balcón y dos habitaciones adicionales que pueden utilizarse como dormitorios, despachos, habitaciones infantiles o para diversos fines. La distribución está bien diseñada y ofrece un amplio margen de maniobra. Desde el recibidor se accede a la cocina y al baño. El baño, con abundante luz natural, fue renovado en 2015. Incluye ducha, lavabo, toallero eléctrico y un inodoro, ubicado tras un muro de media altura que proporciona una excelente privacidad. El baño también dispone de conexión para lavadora. A la derecha del baño se encuentra una de las habitaciones, que podría utilizarse como dormitorio, habitación infantil o despacho. Siguiendo por el pasillo, llegará al espacioso salón-comedor, que, con acceso al balcón y una estufa de leña, constituye el corazón del apartamento. Desde el salón-comedor, se accede a otra habitación, ideal como dormitorio. Todo el apartamento cuenta con suelos de baldosas y techos de madera. Está equipado con ventanas de PVC con doble acristalamiento. El apartamento también incluye un trastero con llave y un garaje para su vehículo. La cocina necesita reforma. Por supuesto, le proporcionaremos información detallada durante la visita. Esta propiedad se encuentra en perfecto estado. Compruebe usted mismo el potencial de este apartamento. Estaremos encantados de concertar una cita para visitarlo personalmente. Envíenos una solicitud de contacto completa, incluyendo su número de teléfono, por correo electrónico. Esperamos tener noticias tuyas.



Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Detalles de los servicios

- 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 mussten 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.

Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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