

Lehrberg

Vida en el campo - Amplia casa de dos familias con 2 garajes y jardín bien cuidado.

Número de propiedad: 25208766



PRECIO DE COMPRA: 359.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 188 m² • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 887 m²

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

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

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

De un vistazo

Número de propiedad	25208766	Precio de compra	359.000 EUR
Superficie habitable	ca. 188 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1959	Espacio utilizable	ca. 150 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	04.11.2035	Demanda de energía final	129.80 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

La propiedad



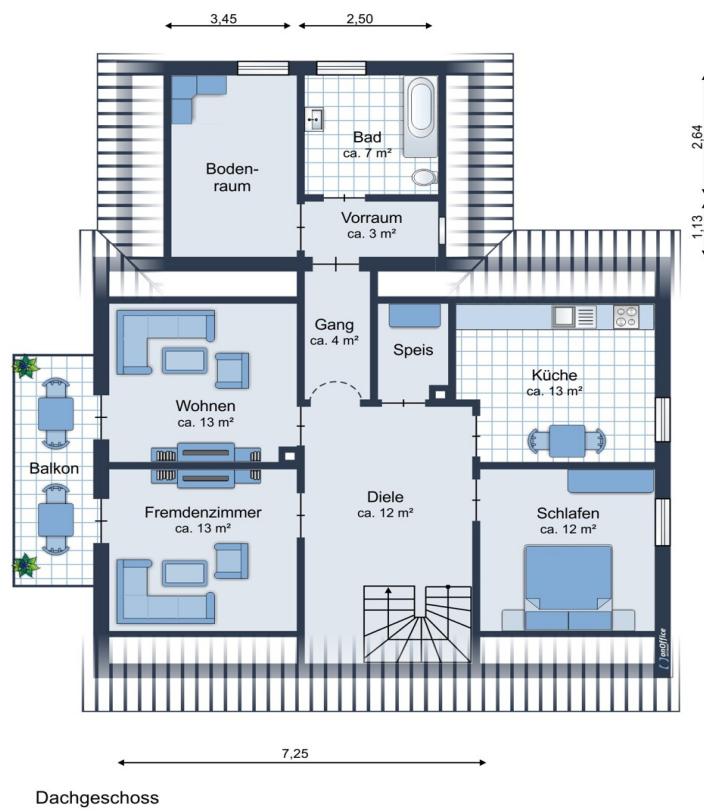
Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

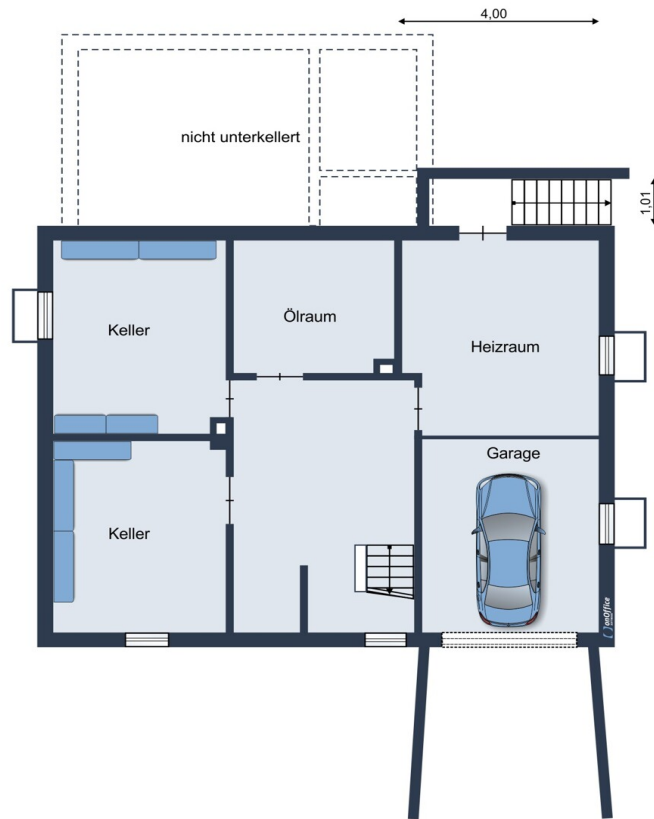
La propiedad



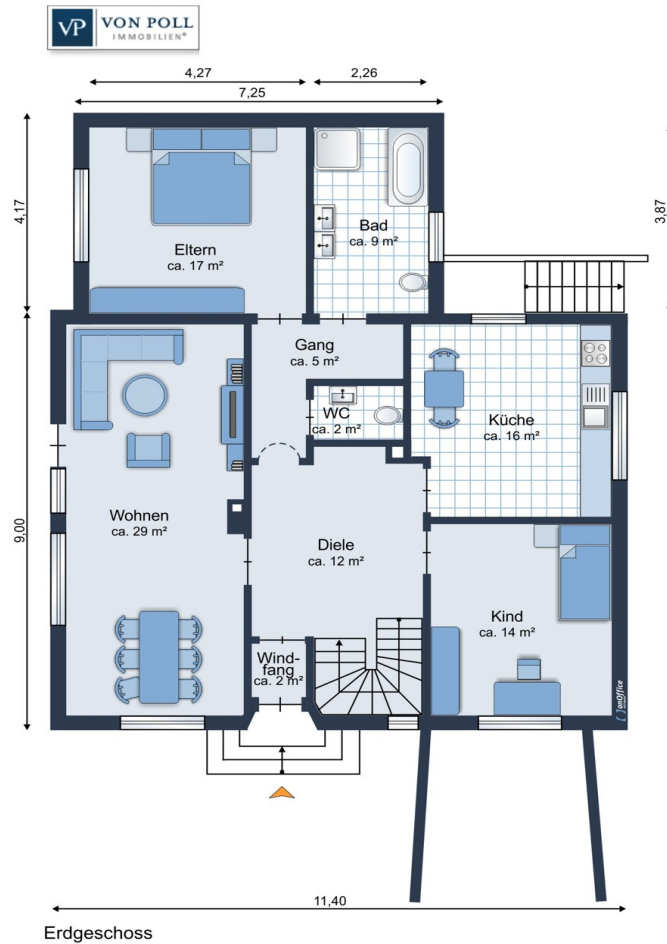
Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Planos de planta





Kellergeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Una primera impresión

Vida rural en un entorno tranquilo. Esta espaciosa casa bifamiliar, construida originalmente en 1959, fue ampliada en 1982. Se ubica en un terreno consolidado de aproximadamente 887 m², completamente vallado. Con una superficie habitable de unos 188 m² y un total de 7,5 habitaciones, la propiedad ofrece diversas posibilidades para familias o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Su tranquila ubicación rural atrae tanto a quienes buscan paz y tranquilidad como a los amantes de la naturaleza, garantizando la relajación después de un largo día. La casa se ha modernizado continuamente y se encuentra en excelentes condiciones. Recientemente, el baño de la planta baja se renovó por completo en 2023. Esta modernización continua realza el valor y la funcionalidad de la propiedad. En la planta baja, encontrará un baño nuevo y moderno que ofrece un confort contemporáneo. Las luminosas habitaciones crean un ambiente agradable. La amplia distribución se divide en dos viviendas independientes, lo que permite utilizarla como una clásica casa bifamiliar. Ambas plantas cuentan con su propia cocina equipada. Las cocinas equipadas de la planta baja y la planta alta ofrecen amplio espacio de almacenamiento y encimeras funcionales, y están incluidas en el precio. Disponemos de un total de cuatro dormitorios, que pueden utilizarse como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Dos baños garantizan la máxima privacidad, especialmente en hogares multigeneracionales. Desde el sótano, se accede directamente al amplio jardín, completamente vallado y rodeado de árboles maduros. Aquí, los amantes de la jardinería encontrarán mucho espacio para cultivar su pasión, y se pueden crear fácilmente zonas de juego para niños. En los días cálidos, hay dos terrazas disponibles, perfectas para relajarse o socializar con familiares y amigos. El camino de entrada pavimentado ofrece plazas de aparcamiento adicionales junto a los dos garajes (uno con una moderna puerta seccional y acceso directo a la casa). Se accede a la casa por una escalera que conduce al acogedor recibidor. El amplio sótano ofrece acceso directo al jardín, así

como amplio espacio de almacenamiento y cuartos de servicio para aficiones o suministros. La calefacción de gasóleo garantiza una calefacción fiable para toda la propiedad. La calidad de los accesorios y el equipamiento es estándar y es ideal tanto para el uso diario como para las necesidades más exigentes. Ya sea como vivienda compartida para varias generaciones o dividida en viviendas independientes, esta casa bifamiliar, con todas sus ventajas, es una opción muy atractiva. Contáctenos para obtener más información o concertar una visita personal. Descubra las posibilidades que ofrece esta propiedad.

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Todo sobre la ubicación

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, waldreichen 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.

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.80 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25208766 - 91611 Lehrberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com