

Leutershausen

Investisseurs, attention ! Appartement 3 pièces avec balcon et garage.

CODE DU BIEN: 25208746



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,7 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208746	Prix d'achat	159.000 EUR
Surface habitable	ca. 79,7 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	1	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1950		
Place de stationnement	1 x Garage		

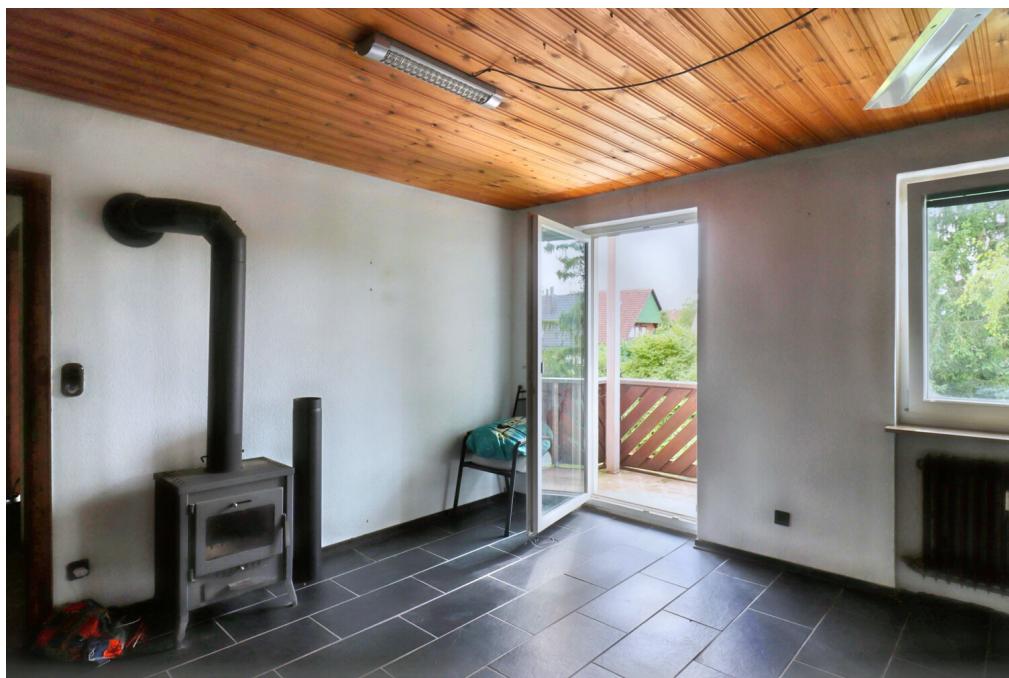
CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Chauffage de quartier		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.09.2028	Consommation finale d'énergie	105.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



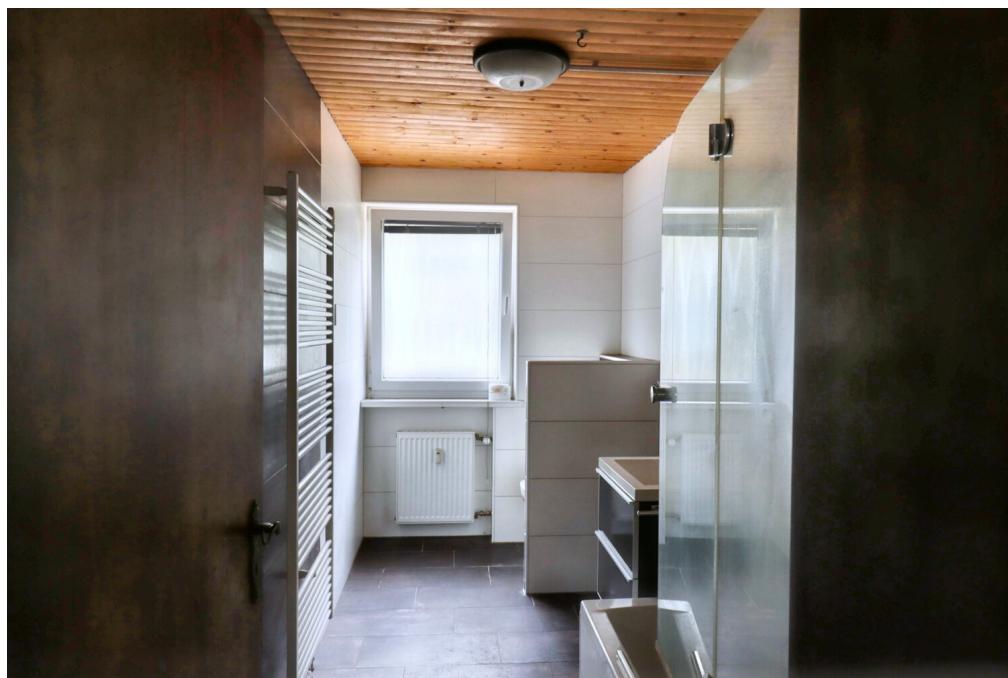
CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



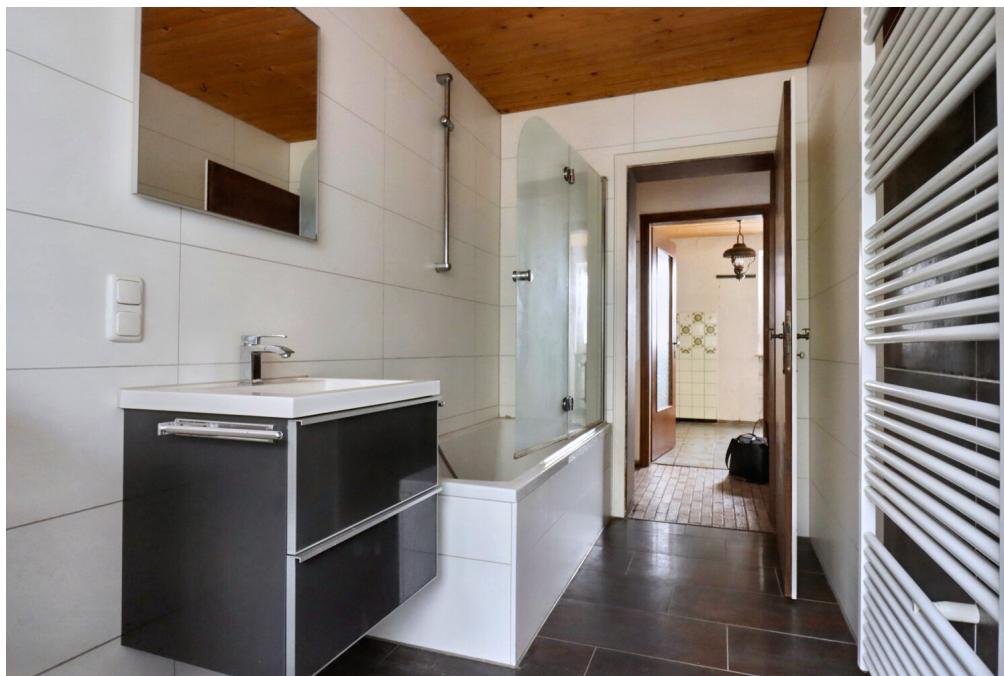
CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

Une première impression

Ce bien est un appartement de 3 pièces situé au premier étage d'un immeuble de 9 logements. Il convient parfaitement aux personnes seules, aux couples ou aux investisseurs. L'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel calme de Leutershausen. Toutes les commodités sont facilement accessibles. L'appartement se compose d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'une salle de bains, d'un séjour avec accès au balcon et de deux pièces supplémentaires pouvant servir de chambres, de bureaux, de chambres d'enfants ou pour d'autres usages. L'agencement est bien pensé et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Depuis le hall d'entrée, on accède à la cuisine et à la salle de bains. Cette dernière, baignée de lumière naturelle, a été rénovée en 2015. Elle comprend une douche, un lavabo, un sèche-serviettes et des toilettes, situées derrière une cloison à mi-hauteur pour une intimité optimale. Un branchement pour machine à laver est également disponible dans la salle de bains. À droite de la salle de bains se trouve l'une des pièces pouvant servir de chambre, de chambre d'enfant ou de bureau. En continuant dans le couloir, vous accédez au spacieux séjour/salle à manger qui, avec son accès au balcon et son poêle à bois, constitue le cœur de l'appartement. Depuis le séjour/salle à manger, vous pouvez accéder à une autre pièce, idéale pour une chambre. L'appartement est entièrement carrelé et possède des plafonds en bois. Il est équipé de fenêtres PVC double vitrage. L'appartement comprend également une cave fermée à clé et un garage pour votre véhicule. La cuisine nécessite une rénovation. Des informations détaillées vous seront bien entendu fournies lors d'une visite. Ce bien est en excellent état. Venez constater par vous-même le potentiel de cet appartement. Nous serions ravis d'organiser une visite personnalisée. Veuillez nous envoyer une demande de contact dûment remplie, incluant votre numéro de téléphone, par e-mail. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement.

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

Détails des commodités

- 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 müssten 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.

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25208746 - 91578 Leutershausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com