

Lehrberg

## Vie à la campagne - Spacieuse maison bi-familiale avec 2 garages et jardin bien entretenu

CODE DU BIEN: 25208766



PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 188 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 887 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

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

**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208766
Surface habitable	ca. 188 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035	Consommation d'énergie	129.80 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété





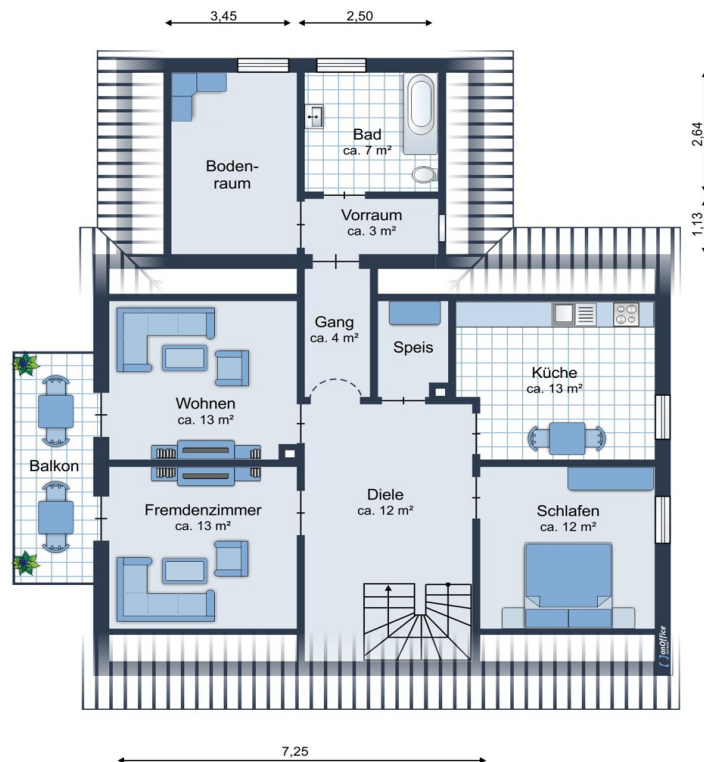
CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## La propriété

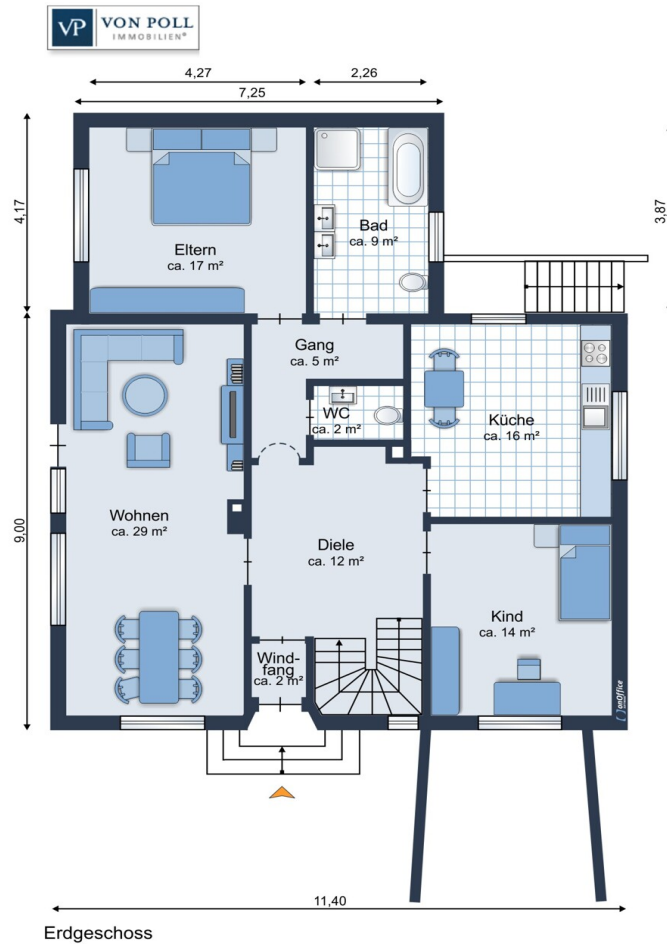


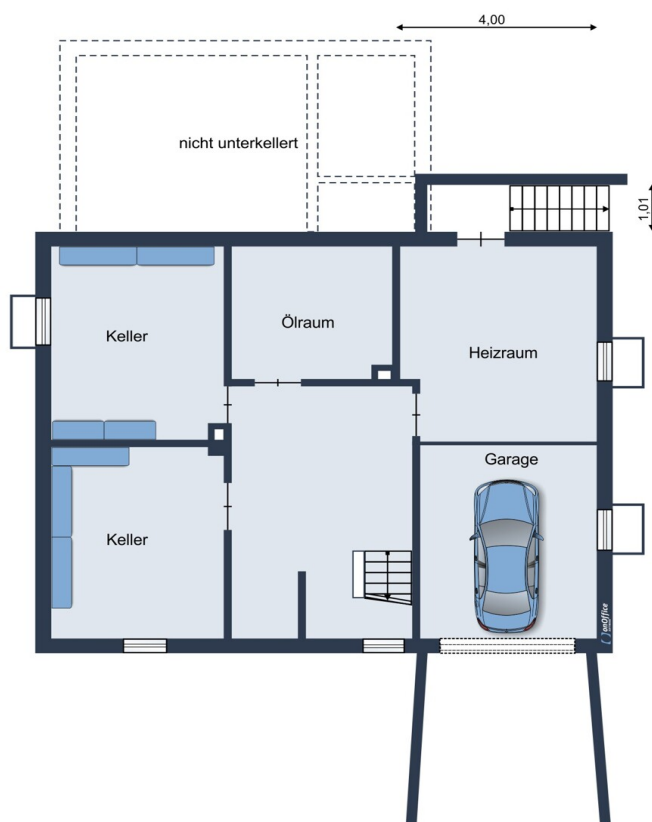
CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Plans d'étage



Dachgeschoss





Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Une première impression

Vivre à la campagne dans un cadre paisible. Cette spacieuse maison bifamiliale, construite initialement en 1959 et agrandie en 1982, se situe sur un terrain arboré et entièrement clôturé d'environ 887 m<sup>2</sup>. Avec une surface habitable d'environ 188 m<sup>2</sup> et un total de 7,5 pièces, la propriété offre de nombreuses possibilités pour les familles ou pour combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Son emplacement rural paisible séduira les amoureux de la nature et les personnes en quête de calme, leur garantissant une détente absolue après une longue journée. La maison a été modernisée au fil du temps et est en excellent état. La salle de bain du rez-de-chaussée a été entièrement rénovée en 2023. Cette modernisation constante souligne la valeur et la fonctionnalité de cette propriété. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une salle de bain moderne et neuve offrant un confort contemporain. Les pièces, baignées de lumière, créent une atmosphère de vie agréable. Le plan généreux est divisé en deux logements distincts, permettant ainsi d'utiliser la maison comme une bifamiliale classique. Chaque étage dispose de sa propre cuisine équipée. Les cuisines aménagées du rez-de-chaussée et de l'étage offrent de nombreux rangements et des plans de travail fonctionnels ; elles sont incluses dans le prix. Quatre chambres sont disponibles et peuvent être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains garantissent une intimité suffisante, notamment pour les familles multigénérationnelles. Le sous-sol donne directement sur un grand jardin entièrement clôturé et arboré. Les passionnés de jardinage y trouveront tout l'espace nécessaire pour s'adonner à leur passion, et il est facile d'y aménager des aires de jeux pour les enfants. Aux beaux jours, deux terrasses sont idéales pour se détendre ou recevoir famille et amis. L'allée pavée offre des places de stationnement supplémentaires à côté des deux garages (dont un avec porte sectionnelle moderne et accès direct à la maison). L'accès à la maison se fait par un escalier menant à un hall d'entrée accueillant. Le grand sous-sol offre un accès direct au jardin ainsi que de nombreux rangements et des pièces utilitaires pour les loisirs ou le stockage de matériel. Le chauffage au fioul assure un confort thermique optimal dans toute la maison. La qualité des équipements et des finitions est standard et convient aussi bien à un usage quotidien qu'à des exigences plus élevées. Que ce soit pour une colocation intergénérationnelle ou pour la construction de logements séparés, cette maison bifamiliale, avec tous ses atouts, est une option très intéressante. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Découvrez par vous-même tout le potentiel de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Badeweihers, 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.

**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistersauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25208766 - 91611 Lehrberg**

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