

Rügländ

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

CODE DU BIEN: 26208867



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

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

- **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: 26208867 - 91622 Rügland**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208867
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Pièces	4
Salles de bains	2
Année de construction	1966

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>169.40 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>09.11.2028</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1961</b>

CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

## Une première impression

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1961 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 120?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup>, 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!**

**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

## **Détails des commodités**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:**

- Ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 60m<sup>2</sup> 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.**

**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26208867 - 91622 Rügland**

## Contact

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

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 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)**