

## Leutershausen

????????? ????????????? 5 ?????????? ?? 2 ???????, 2  
????????? ??? ????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 25208717



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 307.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 126 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5

**Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ??? ??????

???????? ????????	25208717	???? ??????	307.000 EUR
???????????	ca. 126 m <sup>2</sup>	???????????	??????????
???????	3	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2		Kaufpreises
???? ????????????	2000	???? ????????????	2022
????? ????????????	1 x ??????????? ??????	????????? ????????????	???????
	?????????????	?????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
		??????	?????????????????
		???????	?????????

Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?????????? ???? ?

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	????????? ????????????	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.01.2029	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ???????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

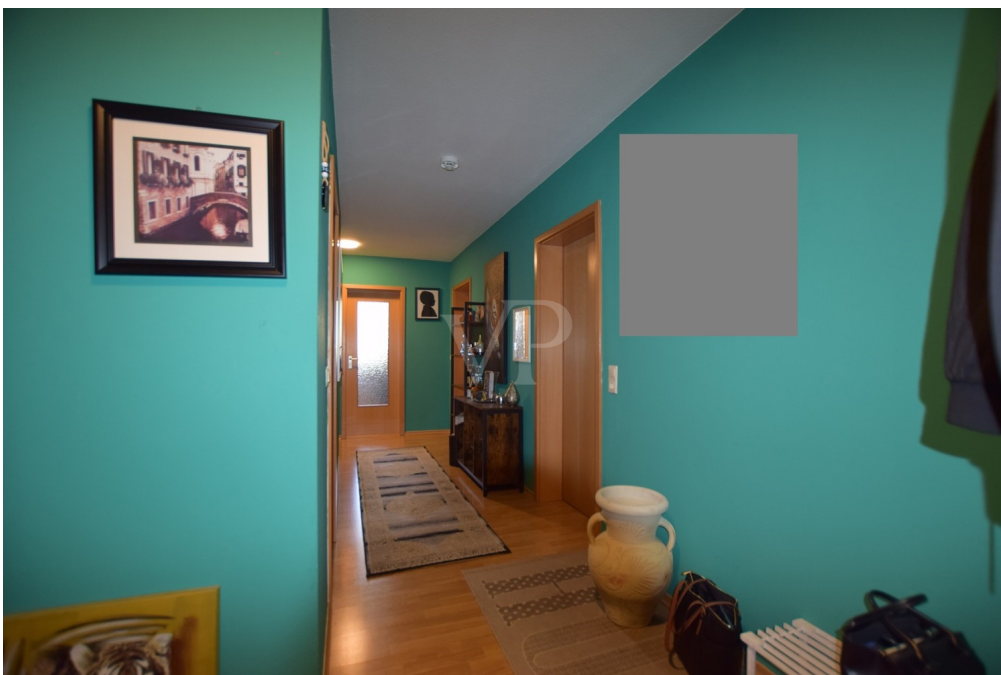
Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen**

**???**

???? ? ?????????, ?????????? ?????????? ??????? 126 ?., ?????????? ?? ?? ??????? ??  
?? ?????????? ????? ?????? ?? ?????? ?? ????????????????? ?????????? 5 ???????, 2 ??????, 2  
????????? ?? ????????????????? ??????????, 2 ??????, ???? ?????????????, ?? ?????????? ?? ??  
????????? ?? ????????. ?? ?? ????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?? ??????  
????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????????? ? ??????? ?? ?? ?????????? ?????  
????????????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ??????. ? ???????, ?????????? ?? ??????????  
????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?????  
????????????? ?????, ? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?? ??????????????. ? ??????????????  
????????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????? ??  
????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ??????? ?????? ?????? ?? ??????????. ??  
????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????, ?????  
????????? ?????????? ?????, ? ?????? ?????????????????? ??????????. ?? ??????????????, ?? ?????????????  
?? ?????? ?? ?????????????, ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ??, ?????? ?? ?????????? ?????,  
????????????? ?????????? ?????? ?????? ??????, ?????? ?? ?????????? ?????????, ?????????? ?? ??????????????. ?  
????????????????? ??????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ??????????, ?????????? ?????????????? ??  
????? ?? ?????????? ?????? ?? ??????????????????????. ? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ??????  
?? ?????????, ?? ??????????????, ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ??, ?? ?? ??????  
????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?? ??????????  
????????????? ??????. ?????? ? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????, ?????????? ?????? ?  
????????? ??????. ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????????. ??  
????????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??  
????????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????. ??????????  
????????????????? ??????? ?????????????????, ?????????????????????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ??,  
????? email. ?????????????? ?? ?????????????????? ?????? ??.

**Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen**

**?????????????? ???? ??????????**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:**

- Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen zusammen ca. 126 m<sup>2</sup>
- DG-Wohnung ca. 79 m<sup>2</sup> mit Küche, Bad, Wohnzimmer, Flur, 2 Schlafzimmer
- Spitzboden, ca. 47 m<sup>2</sup> mit Wohnküche, Diele, Flur, separater Zugang über Treppenhaus (Vermietung denkbar)
- Großzügige Raumaufteilung
- Duschbad mit Waschbecken, Dusche, WC und WM-Anschluss im Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss im Spitzboden
- Kunststoffsprossenfenster 2-fach verglast
- Fliesen und Laminatfußböden
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Keller
- Waschküche im Keller
- PKW-Frestellplatz

**Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten dieser großzügigen Maisonettewohnung. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen**

**???? ???? ???? ????????????**

**Leutershausen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit ca. 5600 Einwohnern und liegt an der Altmühl etwa in der Mitte zwischen der Bezirkshauptstadt Ansbach und Rothenburg ob der Tauber. Nachbargemeinden sind: Geslau, Colmberg, Lehrberg, Ansbach, Herrieden, Aurach, Dombühl, Schillingsfürst und Buch am Wald. Die angebotene Immobilie befindet sich direkt im historischen Ortskern.**

**Kindergärten und Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind am Ort, ebenso niedergelassene Ärzte und Apotheken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Gemischtwarenladen für den täglichen Bedarf sowie Lebensmitteldiscounter sind vorhanden.**

**Ebenso bietet Ihnen Leutershausen ein reges Vereinsleben und viele Feste, u. a. Kirchweih und das weit über die Grenzen bekannte Altstadtfest. Das Altmühlbad als eines der letzten Flußbäder in Bayern ist bei Gästen aus Nah und Fern beliebt. Die ausgedehnte Gemeindefläche (84 km<sup>2</sup>) bietet vielfältige Erholungs- und Entspannungsmöglichkeiten in Wald und Flur für Radfahrer, Wanderer, Spaziergänger und Naturfreunde. Besonders zu erwähnen ist hier der Altmühlradweg, welcher Kilometerweite Strecken in schönster Natur bietet und mitten durch Leutershausen verläuft.**

**Die Haltestelle Leutershausen-Wiedersbach ist an die S-Bahn Nürnberg (S 4) eingebunden. Zum S-Bahn Verkehr gibt es außerdem viele Buslinien, die Leutershausen bedienen. Per PKW erreicht man Ansbach in ca. 10 min über die St2246.**

**Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25208717 - 91578 Leutershausen**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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