

Lehrberg

Διαβίωση στην εξοχή - Ευρύχωρη διώροφη κατοικία με 2 γκαράζ και καλοδιατηρημένο κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25208766



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 359.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 188 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 887 m²

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208766	Τιμή αγοράς	359.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 188 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2023
Δωμάτια	7.5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 150 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1959		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	129.80 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1959

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Το ακίνητο



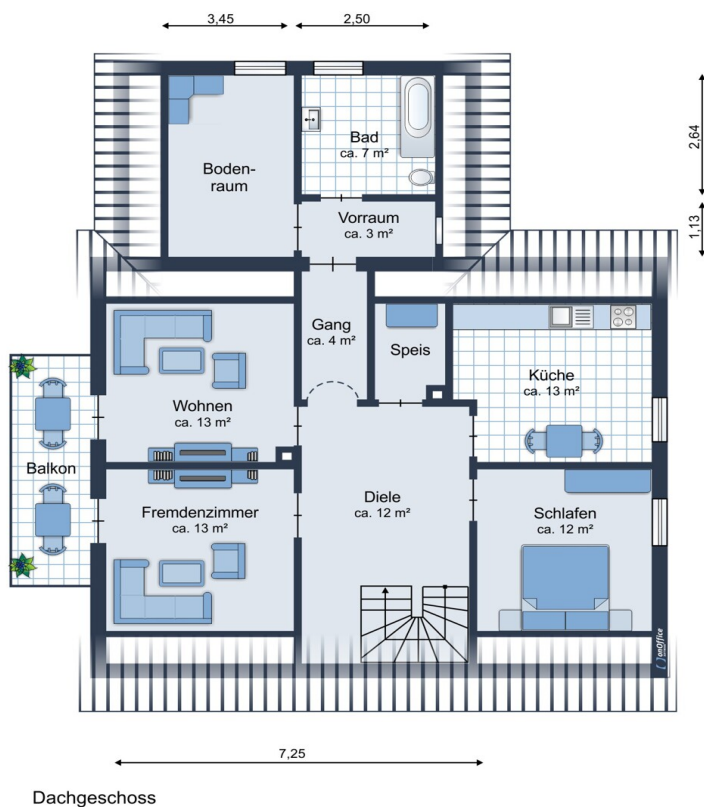
Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

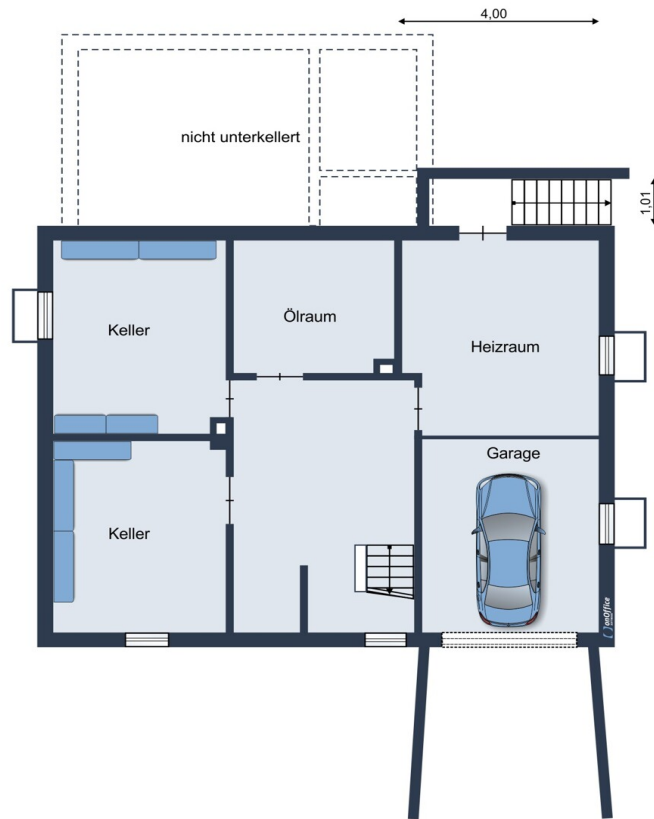
Το ακίνητο



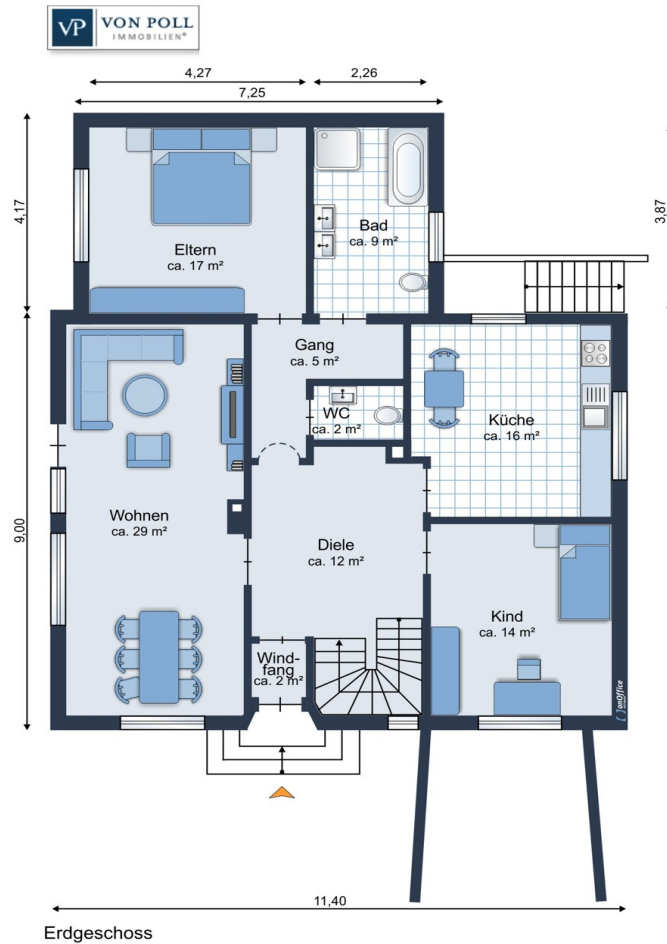
Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Κάτοψη





Kellergeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Μια πρώτη εντύπωση

Εξοχική διαβίωση σε ένα γαλήνιο περιβάλλον. Αυτή η ευρύχωρη διώροφη κατοικία, αρχικά χτισμένη το 1959, επεκτάθηκε το 1982. Βρίσκεται σε περίπου 887 τ.μ. ώριμης, πλήρως περιφραγμένης γης. Με εμβαδόν περίπου 188 τ.μ. και συνολικά 7,5 δωμάτια, το ακίνητο προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων για οικογένειες ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας κάτω από την ίδια στέγη. Η ήρεμη αγροτική τοποθεσία προσελκύει όσους αναζητούν ηρεμία και γαλήνη, καθώς και τους λάτρεις της φύσης, εγγυώντας χαλάρωση μετά από μια κουραστική μέρα. Το σπίτι έχει εκσυγχρονιστεί συνεχώς και βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Πιο πρόσφατα, το μπάνιο του ισόγειου ανακαινίστηκε πλήρως το 2023. Αυτός ο συνεχής εκσυγχρονισμός υπογραμμίζει την αξία και τη λειτουργικότητα αυτού του ακινήτου. Στο ισόγειο, θα βρείτε ένα νέο, μοντέρνο μπάνιο που προσφέρει σύγχρονη άνεση. Τα φωτεινά δωμάτια δημιουργούν μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Η γενναιόδωρη κάτοψη χωρίζεται σε δύο ξεχωριστές μονάδες καθιστικού, επιτρέποντάς του να χρησιμοποιηθεί ως κλασική διώροφη κατοικία. Και οι δύο όροφοι είναι εξοπλισμένοι με δική τους εντοιχισμένη κουζίνα. Οι εντοιχισμένες κουζίνες στο ισόγειο και στον επάνω όροφο προσφέρουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο και λειτουργικές επιφάνειες εργασίας και περιλαμβάνονται στην τιμή. Διατίθενται συνολικά τέσσερα υπνοδωμάτια, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως παιδικά δωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών. Δύο μπάνια εξασφαλίζουν επαρκή ιδιωτικότητα, ειδικά σε νοικοκυριά πολλαπλών γενεών. Από το υπόγειο, έχετε άμεση πρόσβαση στον μεγάλο, πλήρως περιφραγμένο κήπο, που περιβάλλεται από ώριμα δέντρα. Εδώ, οι λάτρεις της κηπουρικής θα βρουν άφθονο χώρο για να καλλιεργήσουν το πάθος τους - και μπορούν εύκολα να δημιουργηθούν χώροι παιχνιδιού για παιδιά. Τις ζεστές μέρες, διατίθενται δύο βεράντες, ιδανικές για χαλάρωση ή κοινωνικοποίηση με την οικογένεια και τους φίλους. Ο πλακόστρωτος δρόμος προσφέρει επιπλέον θέσεις στάθμευσης δίπλα στα δύο γκαράζ (το ένα με

μοντέρνα σπαστή πόρτα και άμεση πρόσβαση στο σπίτι). Η πρόσβαση στο σπίτι γίνεται μέσω μιας σκάλας που οδηγεί στο φιλόξενο χολ εισόδου. Το μεγάλο υπόγειο παρέχει άμεση πρόσβαση στον κήπο, καθώς και άφθονο αποθηκευτικό χώρο και βοηθητικούς χώρους για χόμπι ή προμήθειες. Το σύστημα θέρμανσης πετρελαίου εξασφαλίζει αξιόπιστη θέρμανση για ολόκληρο το ακίνητο. Η ποιότητα των εξαρτημάτων και των εξαρτημάτων μπορεί να περιγραφεί ως σπάντα και είναι κατάλληλη τόσο για πρακτική καθημερινή χρήση όσο και για πιο απαιτητικές απαιτήσεις. Είτε πρόκειται για κοινόχρηστο σπίτι για πολλές γενιές είτε για να χωριστεί σε ξεχωριστές μονάδες διαβίωσης, αυτό το διώροφο σπίτι με όλα τα πλεονεκτήματά του αποτελεί μια πολύ ελκυστική επιλογή. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια προσωπική επίσκεψη. Δείτε μόνοι σας τις δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Όλα για την τοποθεσία

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, walddreichen 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.

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208766 - 91611 Lehrberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com