

Rügland

Világos penthouse lakás fantasztikus kilátással a vidékre

VP azonosító: 25208682



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 129.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Áttekintés

VP azonosító	25208682	Vételár	129.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 105 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Hasznos terület	ca. 40 m ²
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1961		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

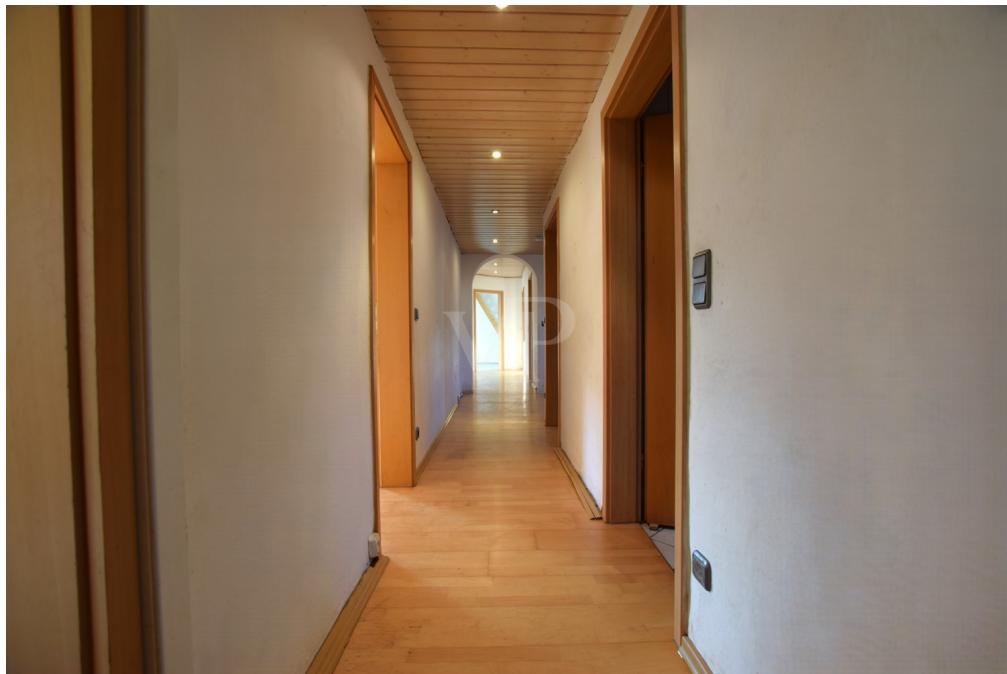
VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	169.40 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.11.2028	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

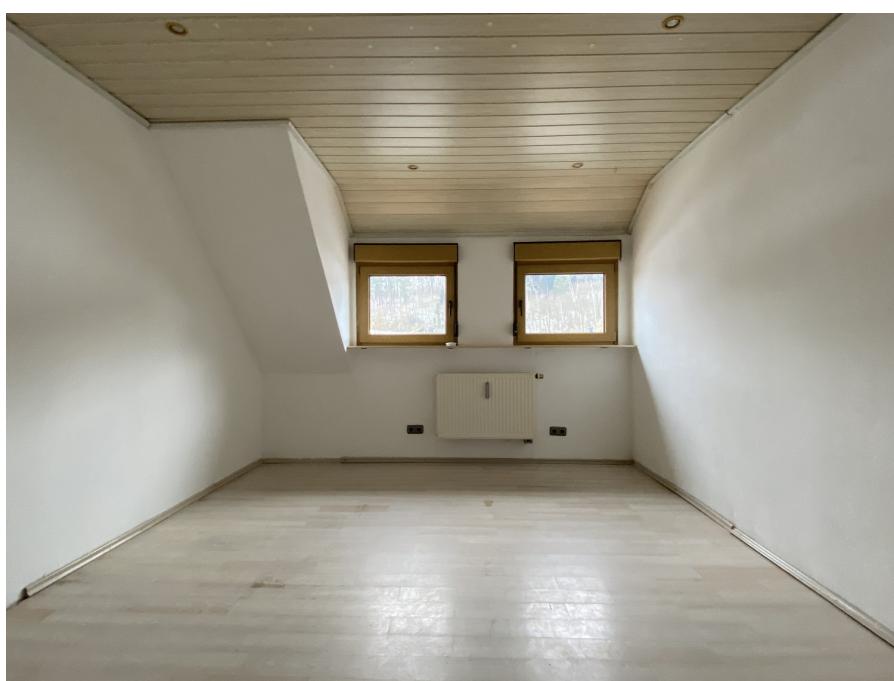
VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



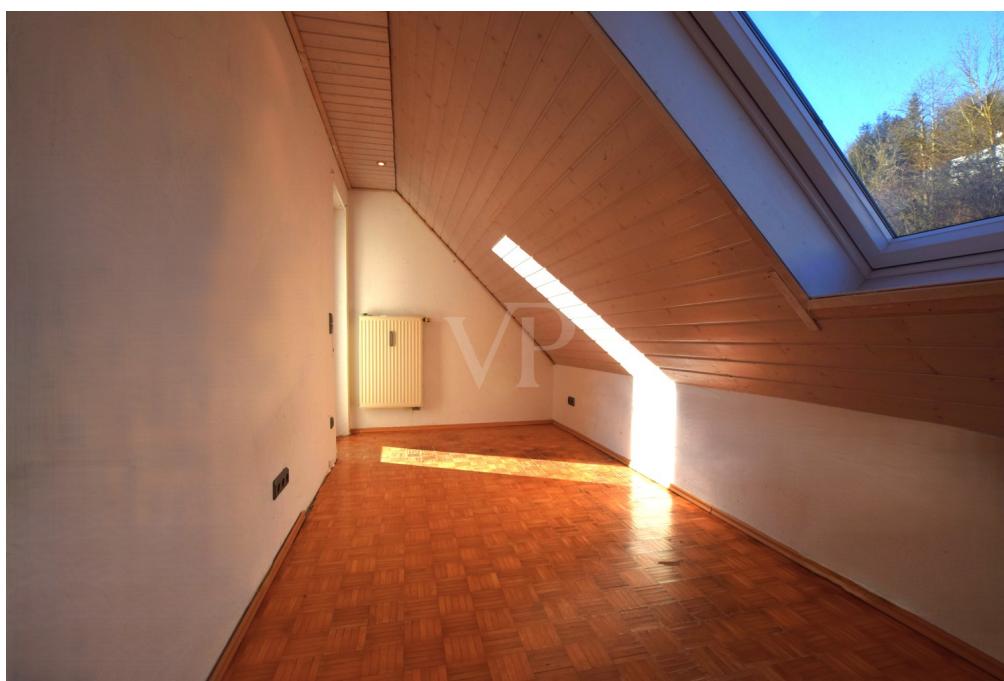
VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



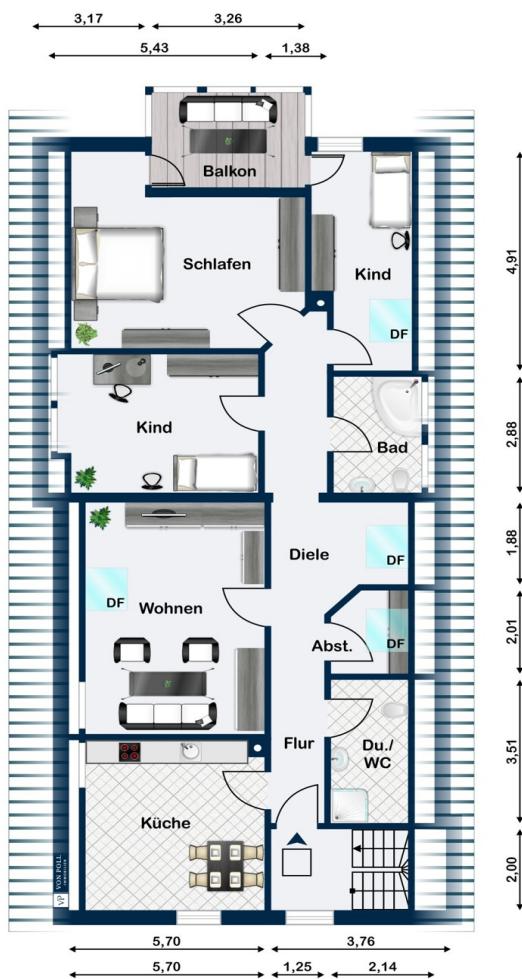
VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az ingatlan



VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Az elso benyomás

Ez a tágas, 3,5 szobás penthouse lakás idilli életkörülményeket kínál a természet közepén. Egy jól karbantartott kétlakásos házban található, békés lakókörnyezetet biztosít egy kis lakóközösségen. Az ingatlan a falu szélén található, akadálytalan kilátással a Mettlach-völgyre. Az átgondolt elrendezés kényelmes életteret biztosít. A tágas nappali lenyugöző természetes fénnnyel és a környező zöldterületre nyíló lenyugöző kilátással büszkélkedhet. A tágas, étkezés konyha közös fozésre és pihenésre csábít. A két, természetes fénnnyel megvilágított fürdőszoba magas szintű kényelmet biztosít – ideális családok vagy párok számára, akiknek extra helyre van szükségük. A lakásban egy nagy hálószoba és két szoba is található, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Különleges látványosság a fedett, nyugatra néző erkély, amely tökéletes a kikapcsolódásra, miközben élvez a természet látványát. Különlegessége a közvetlen hozzáférés a szigetelt padlásterhez, amely további tárolóhelyet biztosít. A pincében tárolóhely és egy garázshely is rendelkezésre áll. A 2014-ben telepített olajtüzelésű központi futési rendszer és a napelemes rendszer hatékony és fenntartható energiaellátást biztosít. Ez a jól karbantartott penthouse lakás a nyugalmat, a kényelmes életet és a lélegzetelállító kilátást ötvözi – tökéletes a természet szerelmeseinek. Ezenkívül a ház mögötti körülbelül 920 m²-es telek kertként vagy építési telekként vásárolható meg. A szomszédos fejlesztésekre vonatkozó német építési szabályzat (BauGB) 34. szakasza értelmében lakóépüettel történt további fejlesztés is lehetséges. Gyozodjön meg saját szemével, mit kínál ez a kivételes ingatlan, és egyeztessen idopontot a megtekintésre még ma! Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 105 m² Wohnfläche
 - Geräumige 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung
 - Zweifamilienhaus – kleine Eigentümergemeinschaft
 - Ruhige, naturnahe Lage
 - Tolle Fernsicht ins Grüne
 - Geräumige Küche mit Essplatz
 - Zwei Tageslichtbadezimmer (eines mit Whirlwanne)
 - Großzügiges Schlaf- und Wohnzimmer
 - Zwei Kinderzimmer
 - Überdachter Westbalkon und kleiner Ostbalkon
 - Direkter Zugang zum zugehörigen Dachboden (gedämmt, ca. 20 m²)
 - gesonderter Kellerraum (ca. 20 m²)
 - Ölzentralheizung Baujahr 2014 – Solaranlage
 - Abgeschlossene Garage
 - Ca. 920 m² Baugrundstück hinter dem Haus als Garten zusätzlich zu erwerben
- Diese Immobilie bietet noch viel mehr. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieses geschmackvollen Eigentumswohnung vor Ort, bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 169.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com