Rügland

# Világos penthouse lakás fantasztikus kilátással a vidékre

***VP azonosító: 25208682***

**VÉTELÁR:** 129.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 105 $m^2$ • **SZOBÁK:** 3.5

**VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland**


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

**VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25208682 |
| Hasznos lakótér | ca. 105 m² |
| Szobák | 3.5 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1961 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 129.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 40 m² |
| Felszereltség | Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.11.2028 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 169.40 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| 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**

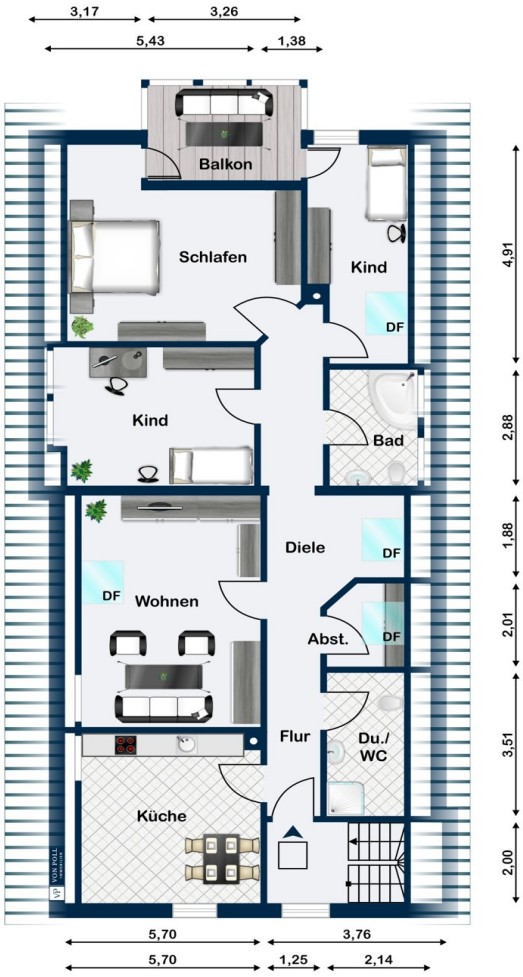
# Az ingatlan

**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 lakóközösségben. Az ingatlan a falu szélén található, akadálytalan kilátással a Mettlach-völgyre. Az átgondolt elrendezés kényelmes életteret biztosít. A tágas nappali lenyugözo természetes fénnyel és a környezo zöldterületre nyíló lenyugözo kilátással büszkélkedhet. A tágas, étkezos konyha közös fozésre és pihenésre csábít. A két, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba magas szintu 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 nézo erkély, amely tökéletes a kikapcsolódásra, miközben élvezi a természet látványát. Különlegessége a közvetlen hozzáférés a szigetelt padlástérhez, amely további tárolóhelyet biztosít. A pincében tárolóhely és egy garázshely is rendelkezésre áll. A 2014-ben telepített olajtüzelésu 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 lakóépülettel történo 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 helyszínrol

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 Energiebedarfsausweis 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 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.

**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 felelősségkizárásához*

www.von-poll.com