

Rügländ

# Világos penthouse lakás fantasztikus kilátással a vidékre

VP azonosító: 25208682



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

**VÉTELÁR: 129.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5**

**VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első 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 <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3.5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1961	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

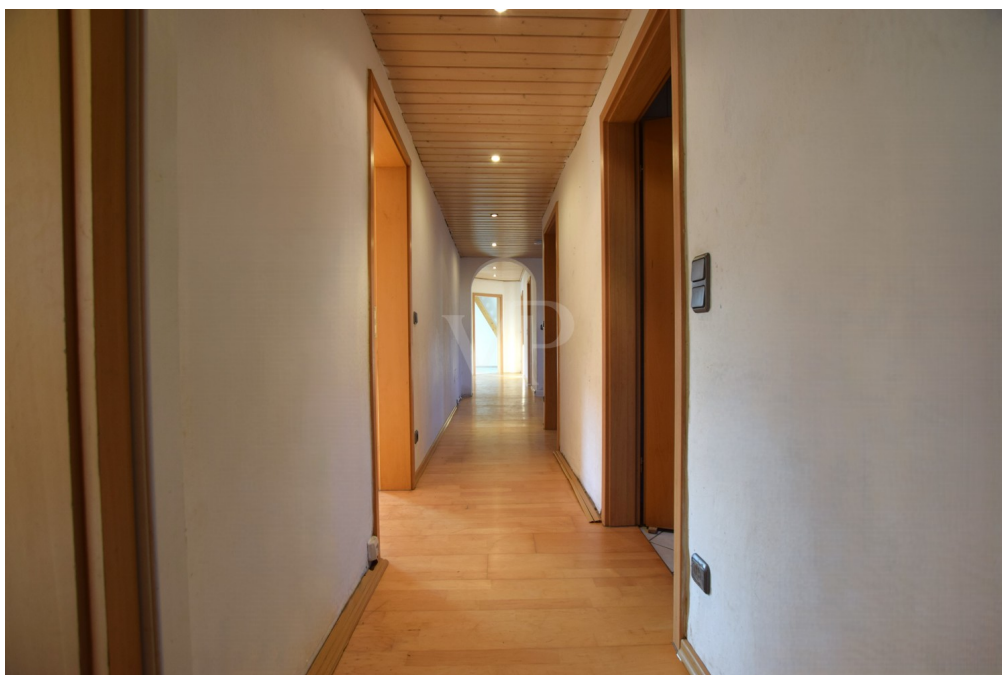
VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	169.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	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



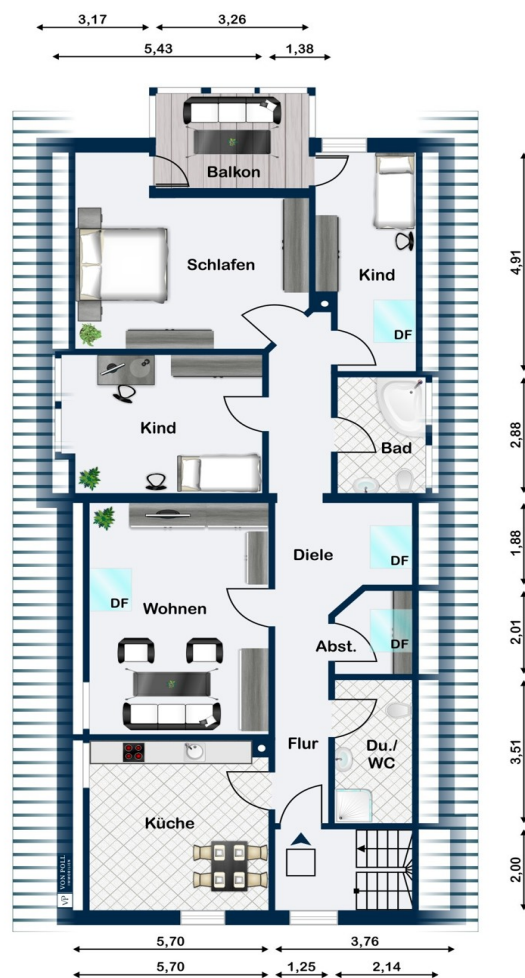
**VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland**

## 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 első 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 lenyugó természetes fénnel és a környező zöldterületre nyíló lenyugó kilátással büszkélkedhet. A tágas, étkezős konyha közös fozásra és pihenésre csábít. A két, természetes fénnel 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 élvezzi 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 olajtűzelésű központi fűtési 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 m<sup>2</sup>-es telek kertként vagy építési telekként vásárolható meg. A szomszédos fejlesztésekre vonatkozó német építési szabályzat (BauGB) 34. szakasza értelmében lakóépülettel történő további fejlesztés is lehetséges. Gyoződjön meg saját szemével, mit kínál ez a kivételes ingatlan, és egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma! Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25208682 - 91622 Rügland**

## Részletes felszereltség

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 105 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)
  - gesonderter Kellerraum (ca. 20 m<sup>2</sup>)
  - Ölzentralheizung Baujahr 2014 – Solaranlage
  - Abgeschlossene Garage
  - Ca. 920 m<sup>2</sup> 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 169.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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