

Leutershausen

## Befektetök figyelmébe - 3 szobás lakás erkéllyel és garázzsal

VP azonosító: 25208746



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

VÉTELÁR: 159.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

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

**VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25208746</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 79,7 m<sup>2</sup></b>
Emelet	<b>1</b>
Szobák	<b>3</b>
Hálószobák	<b>1</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>1950</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Garázs</b>

Vételár	<b>159.000 EUR</b>
Lakás	<b>Emelet</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Kandalló, Kert / közös használat, Erkély</b>

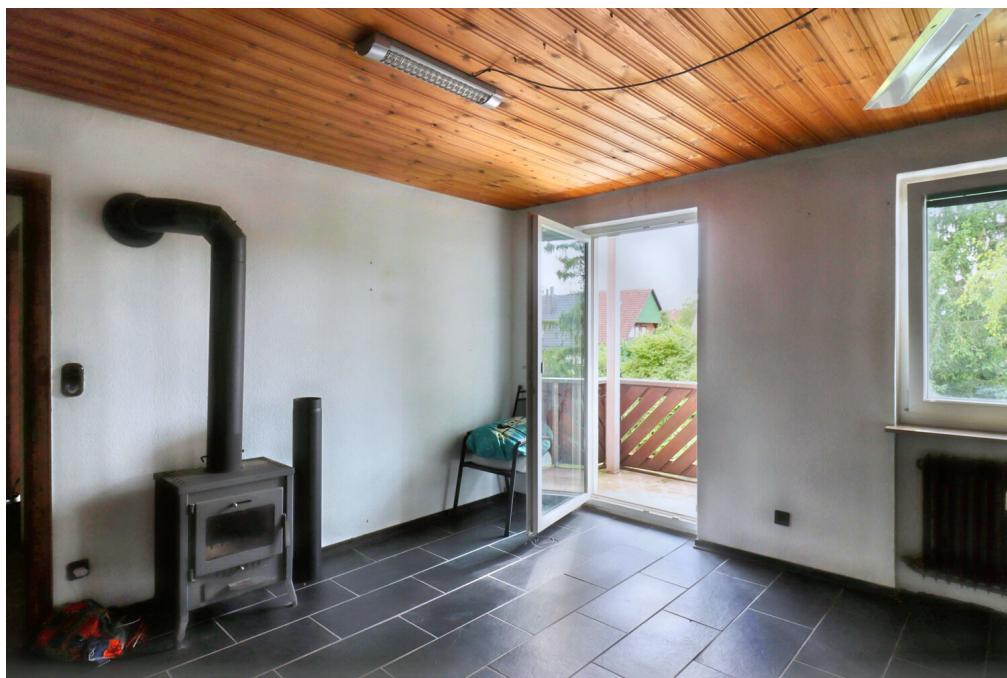
**VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Távfutés	Végso energiafogyasztás	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	13.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



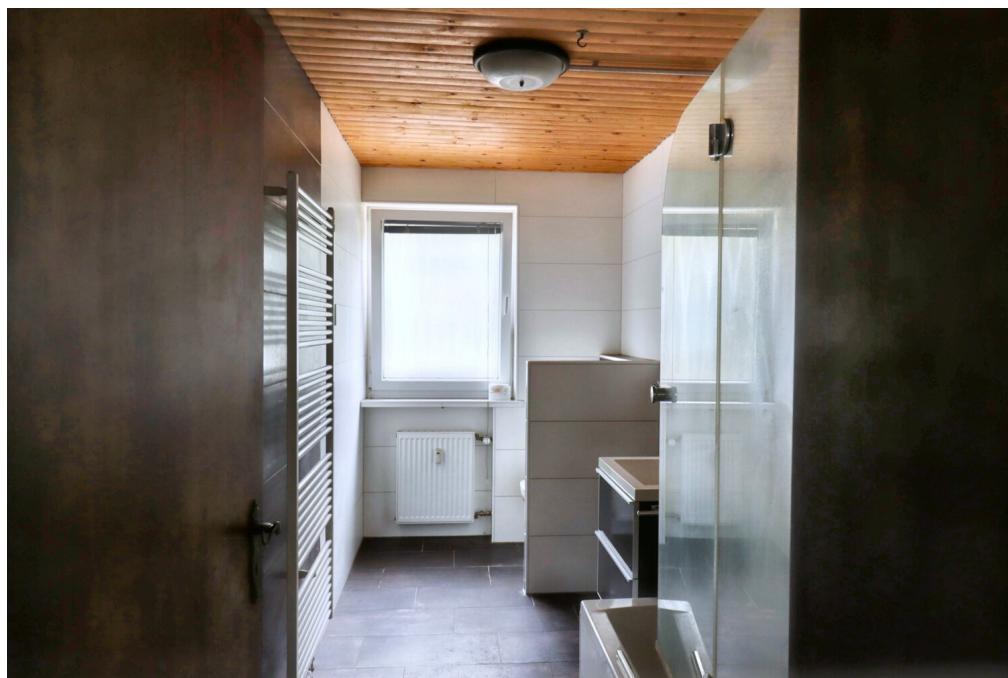
VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## Az elso benyomás

A kínált ingatlan egy 3 szobás lakás egy 9 lakásos társasház elso emeletén. Ideális egyedülállók, párok vagy befektetok számára. Az épület Leutershausen csendes lakóövezetében található. minden minden nap kényelmi eszköz könnyen elérhető. A lakás eloszobából, konyhából, fürdoszobából, erkélykapcsolattal rendelkező nappaliból és két további szobából áll, amelyek hálószobaként, irodaként, gyerekszobaként vagy különféle egyéb célokra is használhatók. Az elrendezés jól megtervezett és rengeteg teret kínál a kreativitáshoz. Az eloszobából közelíthető meg a konyha és a fürdoszoba. A természetes fénytelivel elárasztott fürdoszobát 2015-ben újították fel. Zuhanyzóval, mosdóval, törölközöszárítóval és WC-vel rendelkezik, amely egy félmagas fal mögött található, így kiváló privát szférát biztosít. A fürdoszobában mosogép csatlakozás is található. A fürdoszoba jobb oldalán található az egyik szoba, amely hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként is használható. A folyosón továbbhaladva a tágas nappali és étkező található, amely az erkélyre és a fatüzelésű kályhára való kijáráttal alkotja a lakás szívét. A nappaliból és étkezéből egy másik szobába lehet bejutni, amely ideális hálószobaként. Az egész lakás járólapozott padlóval és fa mennyezettel rendelkezik. Dupla üvegezésű PVC ablakokkal felszerelt. A lakáshoz tartozik egy zárható pincetároló és egy garázs a jármű számára. A konyha felújításra szorul. Részletes információkat természetesen a megtekintés során adunk. Ez egy jól karbantartott ingatlan. Gyozodjön meg saját szemével a lakásban rejlo lehetőségekről. Örömmel egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot. Kérjük, küldjön nekünk egy kitöltött kapcsolatfelvételi kérelmet, telefonszámaival együtt, e-mailben. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen

## Részletes felszereltség

- 3 Zimmer Wohnung im 1. OG
- Mehrparteienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Holzofen
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Garage
- Kellerabteil
- Müllhäuschen

### Modernisierungen:

2015: Erneuerung des Badezimmers

2015: Austausch Fenster

2021: Umstellung auf Fernwärme

Ca. vor 5 Jahren wurde der Balkon teilweise erneuert

Kurzfristig müssten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## Minden a helyszínrol

Leutershausen – eine malerische Kleinstadt voller Charme und Lebensqualität

Leutershausen liegt im Nordwesten des bayerischen Regierungsbezirks Mittelfranken, eingebettet in die malerische Hügellandschaft des Naturparks Steigerwald-Buch, nahe der Kreisstadt Ansbach. Die Stadt gehört zum Landkreis Ansbach und genießt eine ruhige, ländliche Lage. Durch ihre zentrale Position zwischen fränkischer Tiefebene und den sanften Ausläufern des Fränkischen Juras profitieren Einwohner und Besucher von einer ausgewogenen Mischung aus Nähe zur Natur und urbanen Möglichkeiten.

Leutershausen verfügt über eine solide, gut vernetzte Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm gestaltet. Der Ort bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte: Straßenverbindungen führen zügig nach Ansbach, Rothenburg ob der Tauber und Nürnberg, während Pendler die Nähe zu regionalen Ballungsräumen schätzen. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen komfortable Direktverbindungen in benachbarte Gemeinden und größere Städte, ergänzt durch regelmäßige Bus- und Bahnangebote in der Region.

Der Wirtschaftsstandort Leutershausen zeichnet sich durch eine etablierte mittelständische Struktur aus. Lokale Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kleinere Gewerbegebiete prägen das wirtschaftliche Bild und schaffen abwechslungsreiche Beschäftigungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet der Ort eine hohe Lebensqualität: kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie Kulturangeboten machen den Alltag angenehm, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die Umgebung von Leutershausen ist prädestiniert für Outdoorsport und Freizeitaktivitäten. Nahe Wälder, sanfte Hügelketten und weite Felder laden zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Nordic Walking ein. Weite Aussichtspunkte eröffnen Blicke über eine reizvolle Landschaft, in der sich Felder, Wiesen und Obstgärten harmonisch miteinander verbinden. In der näheren Umgebung finden sich zudem historische Stätten, charmante Dörfer und spontane Erholungsorte, die zu Tagesausflügen einladen.

Familien schätzen die gute Bildungslandschaft in der Region: Schulen, Kindertagesstätten und Bildungsangebote befinden sich in erreichbar nahegelegenen Orten; ergänzend dazu gibt es kulturelle Einrichtungen, Vereine und regelmäßige

Veranstaltungen, die das soziale Leben prägen. Der ländliche Charakter verbindet sich hier harmonisch mit einem aktiven Gemeinschaftsleben: Märkte, Feste, Konzerte und kulturelle Highlights tragen zur besonderen Identität von Leutershausen bei.

Kurz gesagt Leutershausen in Ansbach verbindet ländliche Lebensqualität, natürliche Schönheit und eine zwar ruhige, aber doch gut vernetzte Lage mit einer lebendigen Gemeinschaft und guter Infrastruktur. Ein Ort, an dem man Ruhe, Nähe zur Natur und Lebensfreude miteinander genießen kann.

**VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25208746 - 91578 Leutershausen**

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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