

Lehrberg

# Vidéki élet - Tágas kétlakásos ház 2 garázzsal és gondozott kerttel

VP azonosító: 25208766



VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 188 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 887 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg**

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

VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Áttekintés

|                          |  |                             |   |
|--------------------------|--|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 25208766                                   | Vételár                     | 359.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 188 m <sup>2</sup>                     | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |                             |   |
| Szobák                   | 7.5  |                             |   |
| Hálósobák                | 4  |                             |   |
| Fürdoszobák              | 2  | Modernizálás /<br>felújítás | 2023  |
| Építés éve               | 1959                                       | Az ingatlan<br>állapota     | Karbantartott   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
|                          |  | Hasznos terület             | ca. 150 m <sup>2</sup>  |
|                          |  | Felszereltség               | Terasz, Vendég<br>WC, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |
|--|------------|
| Energiaforrás                                | Olaj       |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.11.2035 |
| Energiaforrás                                | Olaj       |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                     | 129.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1959                        |

VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Az ingatlan



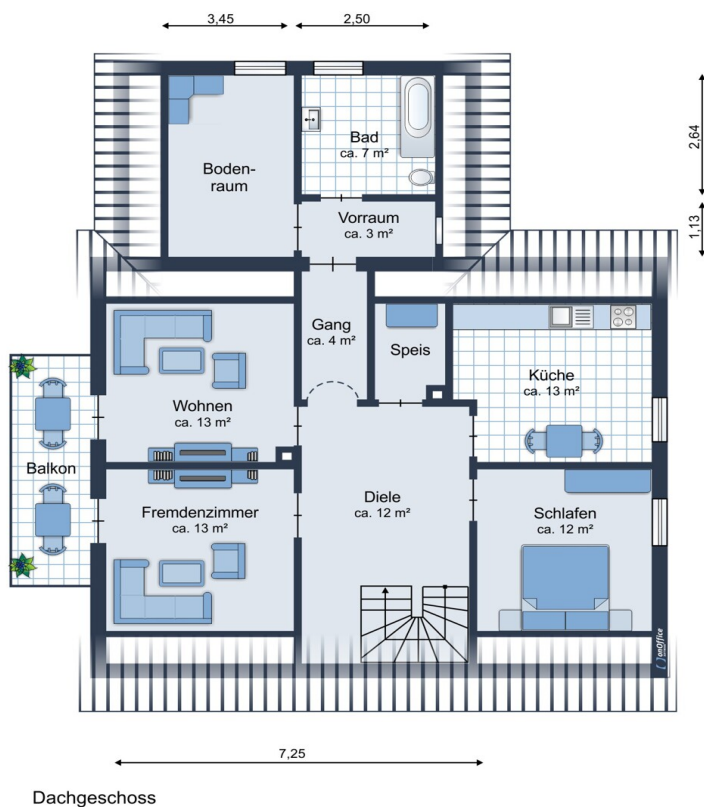
VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

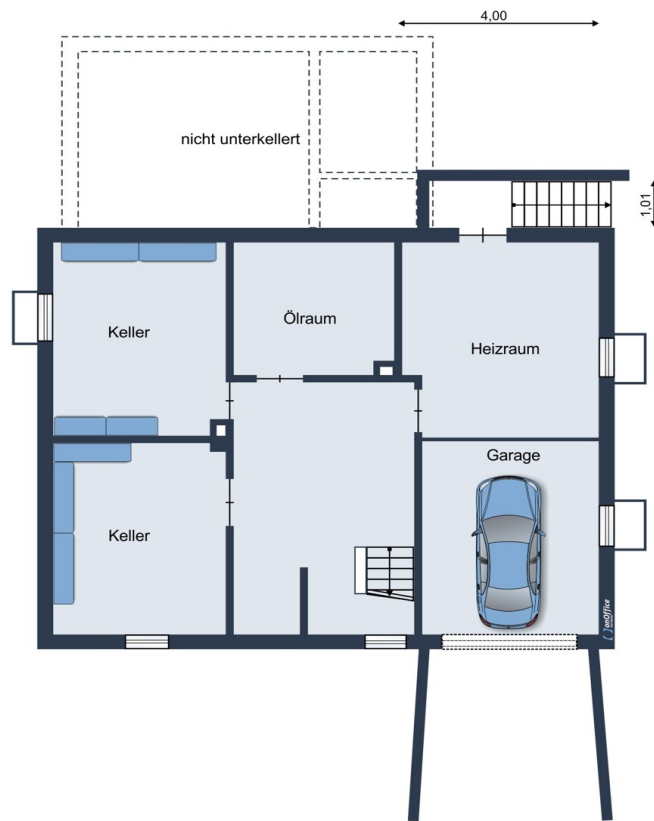
## Az ingatlan



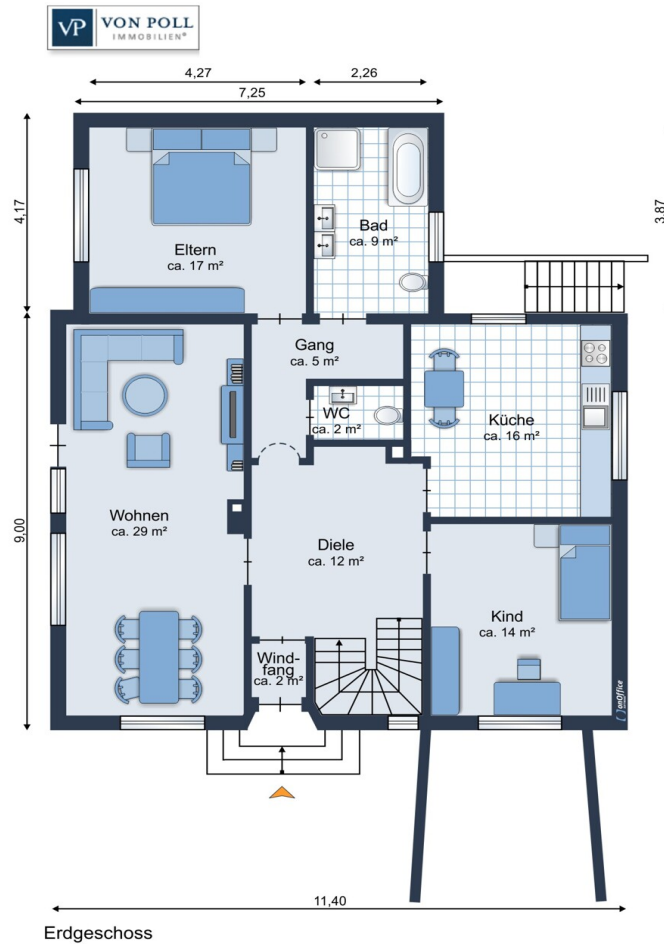
VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Alaprajzok





Kellergeschoss



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

**VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Az első benyomás

Vidéki élet békés környezetben. Ez a tágas, 1959-ben épült kétlakásos ház 1982-ben bővítették. Körülbelül 887 m<sup>2</sup>-es, teljesen bekerített telken fekszik. Körülbelül 188 m<sup>2</sup>-es lakóterületével és összesen 7,5 szobájával az ingatlan számos lehetőséget kínál családok számára, vagy a lakás és a munka egy fedél alatti kombinálására. A nyugodt vidéki környezet vonzó a nyugalomra és a csendre vágyók, valamint a természet szerelmeseinek számára, garantálva a pihenést egy hosszú nap után. A házat folyamatosan modernizálták, és kiváló állapotban van. Legutóbb a földszinti fürdőszobát újították fel teljesen 2023-ban. Ez a folyamatos modernizáció kiemeli az ingatlan értékét és funkcionalitását. A földszinten egy új, modern fürdőszoba található, amely kortárs kényelmet biztosít. A világos szobák kellemes lakókörnyezetet teremtenek. A nagyvonalú alaprajz két különálló lakóegységre oszlik, így klasszikus kétlakásos házként is használható. Mindkét emelet saját, beépített konyhával rendelkezik. A földszinten és az emeleten található beépített konyhák bőséges tárolóhelyet és funkcionális munkafelületeket kínálnak, és benne vannak az árban. Összesen négy hálószoba áll rendelkezésre, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. Két fürdőszoba biztosítja a megfelelő magánéletet, különösen többgenerációs háztartásokban. Az alagsorból közvetlen hozzáférés nyílik a nagy, teljesen bekerített kerthez, amelyet érett fák vesznek körül. Itt a kertészkedés szerelmesei rengeteg helyet találnak szenvedélyük kibontakoztatására – és a gyerekek számára könnyen kialakíthatók játszótérek. Meleg napokon két terasz áll rendelkezésre, amelyek tökéletesek a pihenésre vagy a családdal és barátokkal való társasági életre. A térkövezett kocsifelhajtó további parkolóhelyeket kínál a két garázs mellett (az egyik modern szekcionált kapuval és közvetlen bejárattal a házba). A házba egy lépcsőn keresztül lehet bejutni, amely a barátságos elosztóba vezet. A nagy alagsor közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez, valamint bőséges tárolóhelyet és háztartási helyiségeket kínál hobbi vagy kellékek

tárolására. Az olajfűtési rendszer megbízható futést biztosít az egész ingatlanban. A berendezések és szerelvények minősége standardnak mondható, és alkalmas mind a praktikus mindennapi használatra, mind az igényesebb követelményekre. Akár több generáció közös otthonaként, akár különálló lakóegységekre bontva, ez a kétlakásos ház minden elonyével nagyon vonzó választás. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért vagy személyes megtekintés egyeztetése érdekében. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlanban rejlő lehetőségekről.

**VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## Minden a helyszínról

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, waldreichen 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.

**VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25208766 - 91611 Lehrberg**

## 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)