Rügland

Luminoso attico con fantastica vista sulla campagna

Codice oggetto: 25208682

PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 105 m^2 • **VANI:** 3.5

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208682
Superficie netta	ca. 105 m²
Vani	3.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	129.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	08.11.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	169.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

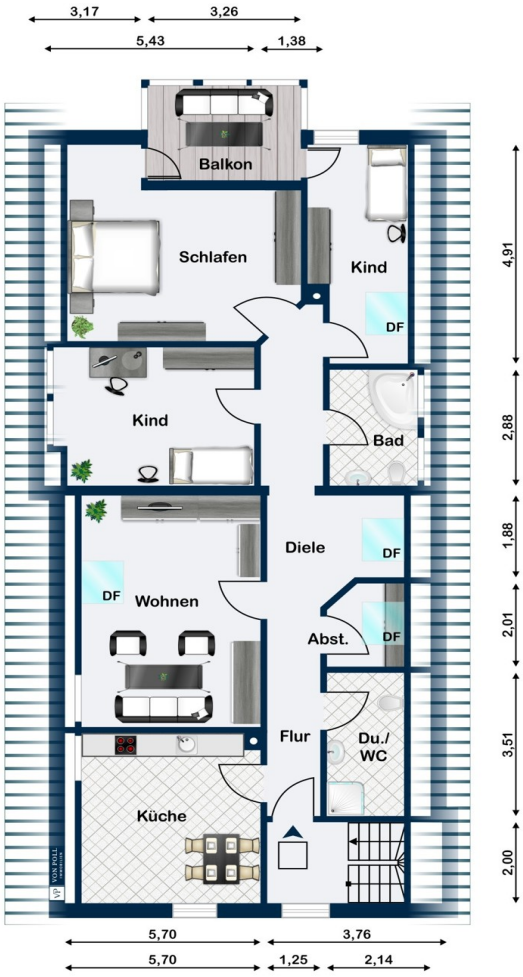
La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

La proprietà

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Una prima impressione

Questo spazioso attico di 3,5 locali offre un'atmosfera idilliaca immersa nella natura. Situato in una casa bifamiliare ben tenuta, offre un ambiente abitativo tranquillo all'interno di una piccola comunità di proprietari. L'immobile si trova ai margini del paese, con vista libera sulla valle di Mettlach. La disposizione degli spazi, studiata con cura, garantisce un'esperienza abitativa confortevole. L'ampia zona giorno colpisce per l'abbondante luce naturale e la splendida vista sul verde circostante. L'ampia cucina con zona pranzo invita a cucinare e rilassarsi insieme. Due bagni con luce naturale offrono un elevato livello di comfort, ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio extra. L'appartamento dispone inoltre di un'ampia camera da letto e di due stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Un punto di forza è il balcone coperto esposto a ovest, perfetto per rilassarsi godendosi la vista sulla natura. Una caratteristica speciale è l'accesso diretto alla soffitta isolata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Sono inoltre disponibili un ripostiglio nel seminterrato e un posto auto in garage. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, installato nel 2014 e abbinato a un impianto solare, garantisce un approvvigionamento energetico efficiente e sostenibile. Questo attico ben curato coniuga tranquillità, comfort abitativo e una vista mozzafiato: perfetto per gli amanti della natura. Inoltre, il terreno di circa 920 m² sul retro della casa può essere acquistato come giardino o terreno edificabile. È possibile un ulteriore sviluppo con un edificio residenziale ai sensi dell'art. 34 del Codice Edilizio Tedesco (BauGB) per quanto riguarda le costruzioni adiacenti. Scoprite di persona cosa ha da offrire questa eccezionale proprietà e fissate un appuntamento per una visita oggi stesso. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25208682 - 91622 Rügland

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com