

Lehrberg

Vivere in campagna - Spaziosa casa bifamiliare con 2 garage e giardino ben curato

Codice oggetto: 25208766



PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 887 m²

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

- 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: 25208766 - 91611 Lehrberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208766	Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Superficie netta	ca. 188 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1959	Superficie lorda	ca. 150 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	04.11.2035	Consumo energetico	129.80 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

La proprietà



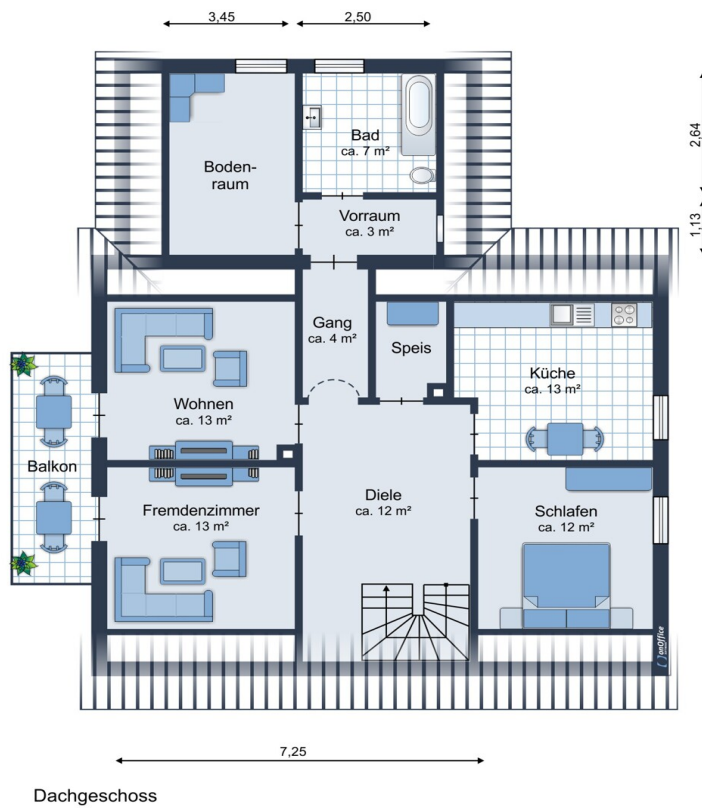
Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

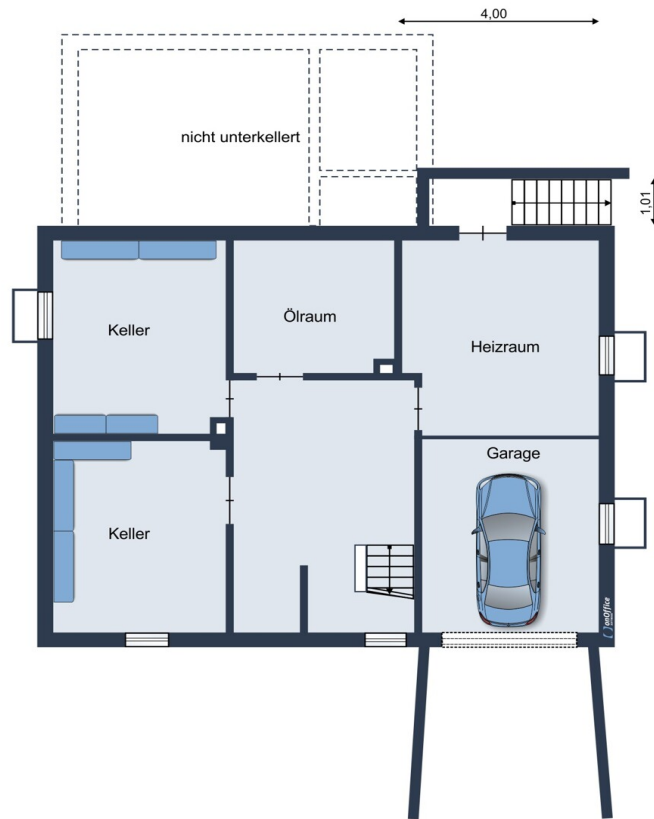
La proprietà



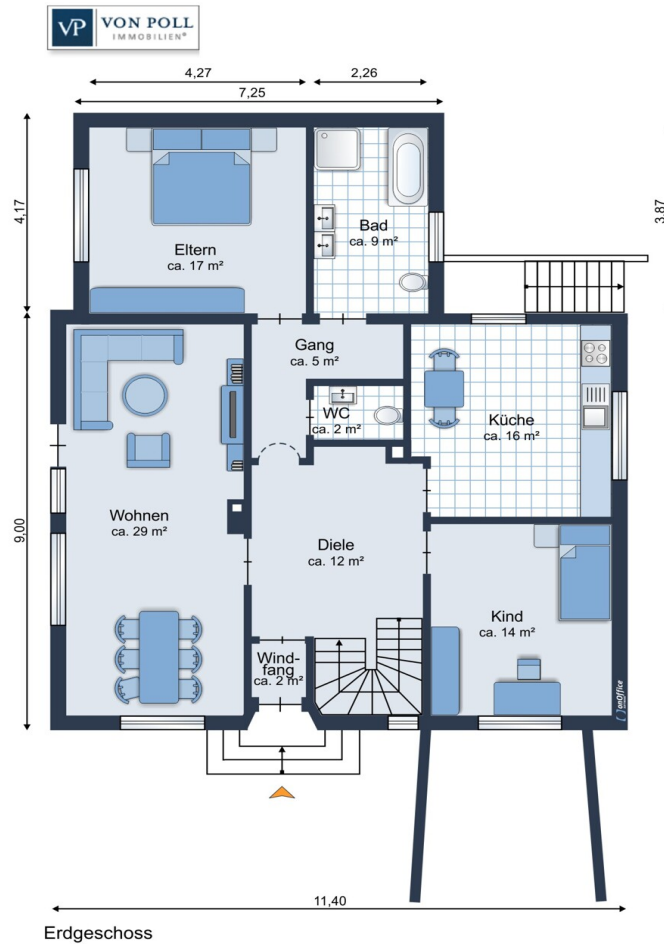
Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

Planimetrie





Kellergeschoss



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: 25208766 - 91611 Lehrberg

Una prima impressione

Vivere in campagna in un ambiente tranquillo. Questa spaziosa casa bifamiliare, originariamente costruita nel 1959, è stata ampliata nel 1982. Si trova su circa 887 m² di terreno edificabile completamente recintato. Con una superficie abitabile di circa 188 m² e un totale di 7,5 locali, la proprietà offre una varietà di soluzioni per famiglie o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. La tranquilla posizione rurale è ideale per chi cerca pace e tranquillità e per gli amanti della natura, garantendo relax dopo una lunga giornata. La casa è stata costantemente modernizzata ed è in ottime condizioni. Di recente, il bagno al piano terra è stato completamente ristrutturato nel 2023. Questa modernizzazione continua sottolinea il valore e la funzionalità di questa proprietà. Al piano terra troverete un nuovo bagno moderno che offre comfort contemporanei. Gli ambienti luminosi creano una piacevole atmosfera abitativa. L'ampia planimetria è divisa in due unità abitative separate, consentendone l'utilizzo come una classica casa bifamiliare. Entrambi i piani sono dotati di cucina attrezzata. Le cucine componibili al piano terra e al piano superiore offrono ampi spazi di stoccaggio e superfici di lavoro funzionali e sono incluse nel prezzo. Sono disponibili quattro camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Due bagni garantiscono sufficiente privacy, soprattutto nelle famiglie multigenerazionali. Dal seminterrato si accede direttamente all'ampio giardino completamente recintato, circondato da alberi secolari. Qui, gli amanti del giardinaggio troveranno ampio spazio per coltivare la loro passione e si possono facilmente creare aree gioco per i bambini. Nelle giornate più calde, sono disponibili due terrazze, perfette per rilassarsi o socializzare con la famiglia e gli amici. Il vialetto d'accesso pavimentato offre ulteriori posti auto accanto ai due garage (uno con una moderna porta sezionale e accesso diretto alla casa). L'accesso alla casa avviene tramite una scala che conduce all'accogliente ingresso. L'ampio seminterrato offre accesso diretto al giardino, nonché ampi spazi di stoccaggio e locali tecnici per

hobby o forniture. Il riscaldamento a gasolio garantisce un riscaldamento affidabile per l'intera proprietà. La qualità degli impianti e degli accessori può essere definita standard ed è adatta sia all'uso quotidiano che alle esigenze più esigenti. Che si tratti di una casa condivisa per più generazioni o divisa in unità abitative separate, questa casa bifamiliare con tutti i suoi vantaggi è un'opzione molto interessante. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita personalizzata. Scoprite di persona le possibilità che questa proprietà offre.

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 129.80 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25208766 - 91611 Lehrberg

Partner di contatto

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

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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