

Leutershausen

# Großzügiges Anwesen mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten und Potenzial

*Codice oggetto: 25208778*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.300 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen**

- 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: 25208778 - 91578 Leutershausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208778
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1949

Prezzo d'acquisto	279.000 EUR
Casa	Area di servizio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>legno</b>	Consumo energetico	<b>161.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1940</b>

Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



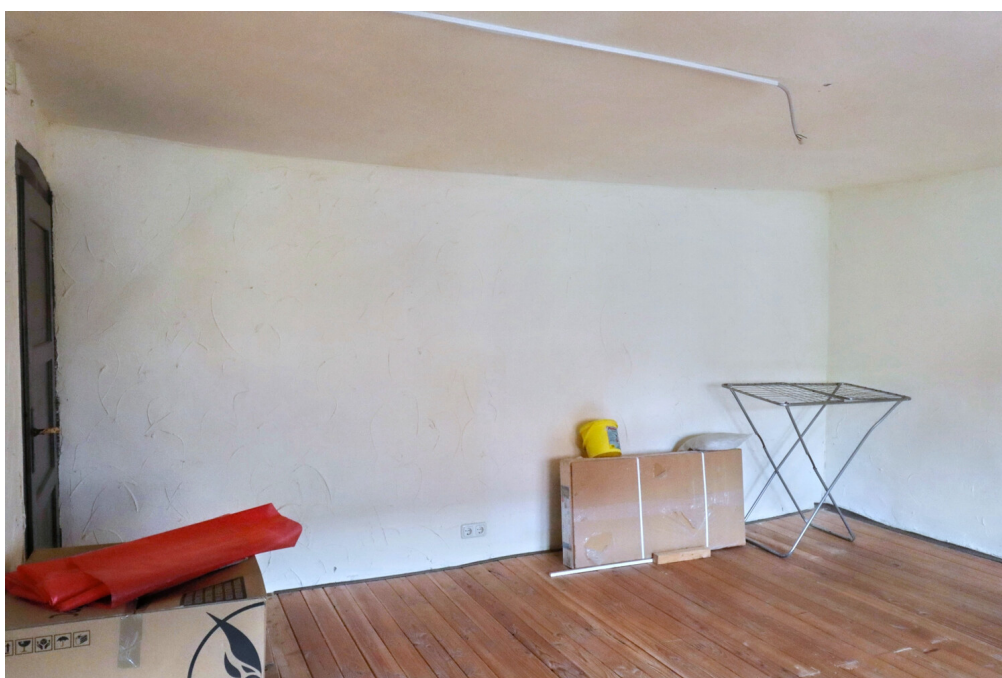
Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Planimetrie



Obergeschoss



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: 25208778 - 91578 Leutershausen**

## **Una prima impressione**

Dieses charmante Anwesen befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit viel Platz und Natur rundherum – ideal für alle, die ländliche Idylle mit Unabhängigkeit und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Über die Jahre wurden bereits viele Renovierungen durchgeführt. 2019 wurde das Badezimmer modernisiert und mit Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne ausgestattet. Zudem gibt es separate WCs im Erd- und Obergeschoss. Neue Bodenbeläge, eine optimierte Raumaufteilung sowie eine teilweise Erneuerung der Elektrik sorgen für modernen Wohnkomfort. Ein großzügiger Anbau aus den 1970er-Jahren erweitert das Platzangebot zusätzlich.

Ein besonderes Highlight ist die große, überdachte Dachterrasse im Obergeschoss, die direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist – perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Darüber hinaus bietet der geräumige Dachboden samt Spitzboden viel ungenutzte Fläche mit Ausbaupotenzial.

Das Grundstück überzeugt mit einem hohen Maß an Autarkie: Eine effiziente Holzheizung, ein eigener Brunnen sowie eine hauseigene Kläranlage machen weitgehende Unabhängigkeit möglich.

Direkt hinter dem Haus liegt eine riesige Wiese, die flexibel nutzbar ist – ob als Garten, zur Tierhaltung oder für Erweiterungen. Ergänzt wird das Anwesen durch mehrere große, teils zweigeschossige Scheunen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Landwirtschaft, Hobby oder Gewerbe bieten. Eine Werkstatt ist ebenfalls vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Selbstversorger, Familien mit Platzbedarf oder Menschen mit handwerklichen oder landwirtschaftlichen Ambitionen – ein echtes Refugium mit Potenzial.

**Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen**

## **Dettagli dei servizi**

**Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:**

- **Schöne grüne Wohngegend mit viel Platz**
- **Mehrere größere Renovierungen bereits durchgeführt**
- **Badezimmer mit Fußbodenheizung, Dusche und Badewanne 2019**
- **Separates WC im EG und OG**
- **Böden ausgetauscht**
- **Raumaufteilung verbessert**
- **Strom teilweise modernisiert**
- **Anbau in den 70igern**
- **Fast vollständig autark**
- **Holzheizung sowie Hauseigene Kläranlage und Brunnen**
- **Sehr viel ungenutzte Dachboden und Spitzbodenfläche mit Potenzial**
- **Große Dachterrasse im Obergeschoss mit Zugang zum Schlafzimmer**
- **Riesige zusätzliche Wiese direkt hinter dem Haus zur Erweiterung oder frei zur Gestaltung**
- **Mehrere teilweise zweistöckige Scheunen, für Landwirtschaft oder Tierhaltung geeignet**
- **Werkstatt vorhanden die auch noch erweitert werden könnte**
- **Solaranlage**

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

**Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen**

## Tutto sulla posizione

**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.**

**Codice oggetto: 25208778 - 91578 Leutershausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 25208778 - 91578 Leutershausen**

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