Rügland

Betriebsurlaub bis 06.01.26. Ab 07.01.26 sind wir wie gewohnt für Sie da! - Helle Dachgeschosswohnung mit traumhaftem Blick ins Grüne

Número da propriedade: 25208682

PREÇO DE COMPRA: 129.000 EUR • **ÁREA:** ca. 105 m² • **QUARTOS:** 3.5

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Numa vista geral

Número da propriedade	25208682
Área	ca. 105 m²
Quartos	3.5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	129.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	08.11.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	169.40 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

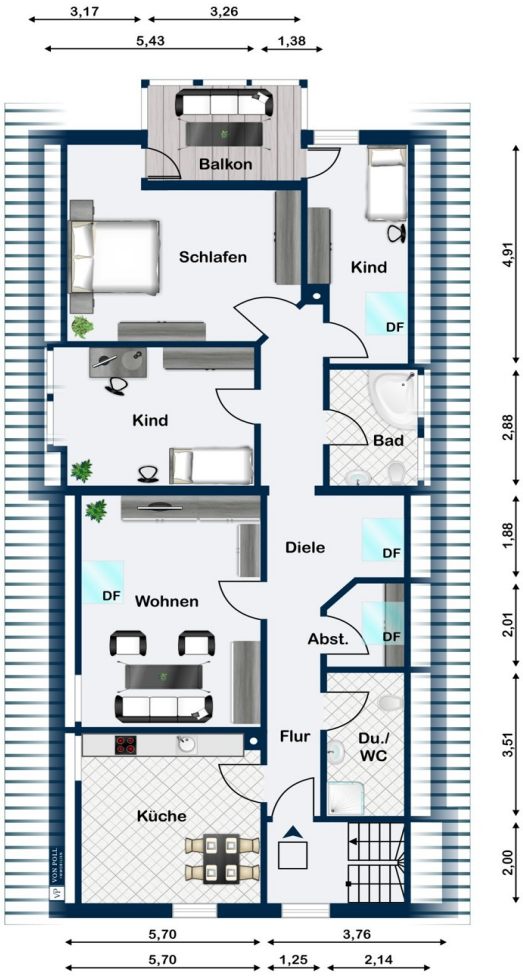
O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

O imóvel

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Uma primeira impressão

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet eine idyllische Wohnatmosphäre inmitten einer naturnahen Umgebung. Sie befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus und bietet somit ein ruhiges Wohnumfeld in einer kleinen Eigentümergemeinschaft. Das Anwesen liegt in Ortsrandlage mit unverbaubarem Blick ins Mettlachtal.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein komfortables Wohngefühl. Der großzügige Wohnbereich beeindruckt mit viel Tageslicht und einer herrlichen Aussicht ins Grüne. Die geräumige Küche mit Essplatz lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Zwei Tageslichtbadezimmer bieten hohen Wohnkomfort – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die Wohnung verfügt weiterhin über ein großes Schlafzimmer sowie zwei Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist der überdachte Westbalkon, der zu entspannten Stunden mit Blick in die Natur einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum zugehörigen, gedämmten Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend stehen eine Stellfläche im Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz zur Verfügung.

Die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2014 in Kombination mit einer Solaranlage sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint Ruhe, Wohnkomfort und eine traumhafte Aussicht – perfekt für alle, die die Natur lieben. Zudem besteht die Möglichkeit das ca. 920 m² große Grundstück hinter dem Haus als Garten- oder Baugrundstück zu erwerben. Eine weitere Bebauung mit einem Wohnhaus ist nach § 34 BauGB Nachbarschaftsbebauung möglich.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25208682 - 91622 Rügland

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Wittmann

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com