

Lehrberg

# Wohnen auf dem Land - Großzügiges Zweifamilienhaus mit 2 Garagen und gepflegtem Garten

*Número da propriedade: 25208766*



**PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 188 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 887 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

- 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: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208766	Preço de compra	369.000 EUR
Área	ca. 188 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	7.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 150 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1959		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

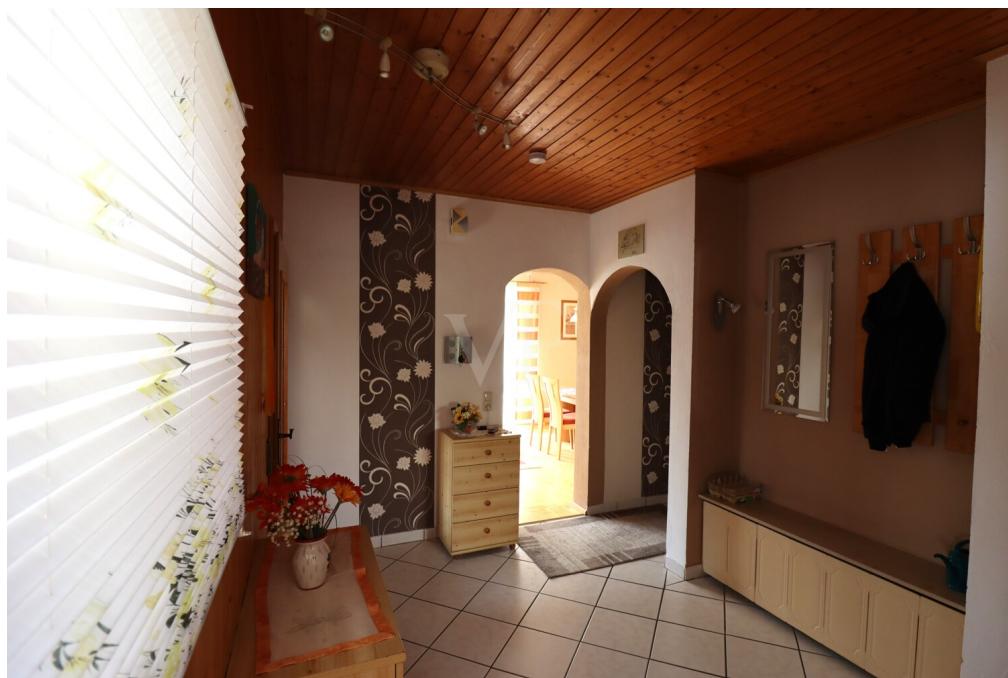
Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	04.11.2035	Procura final de energia	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1959

Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



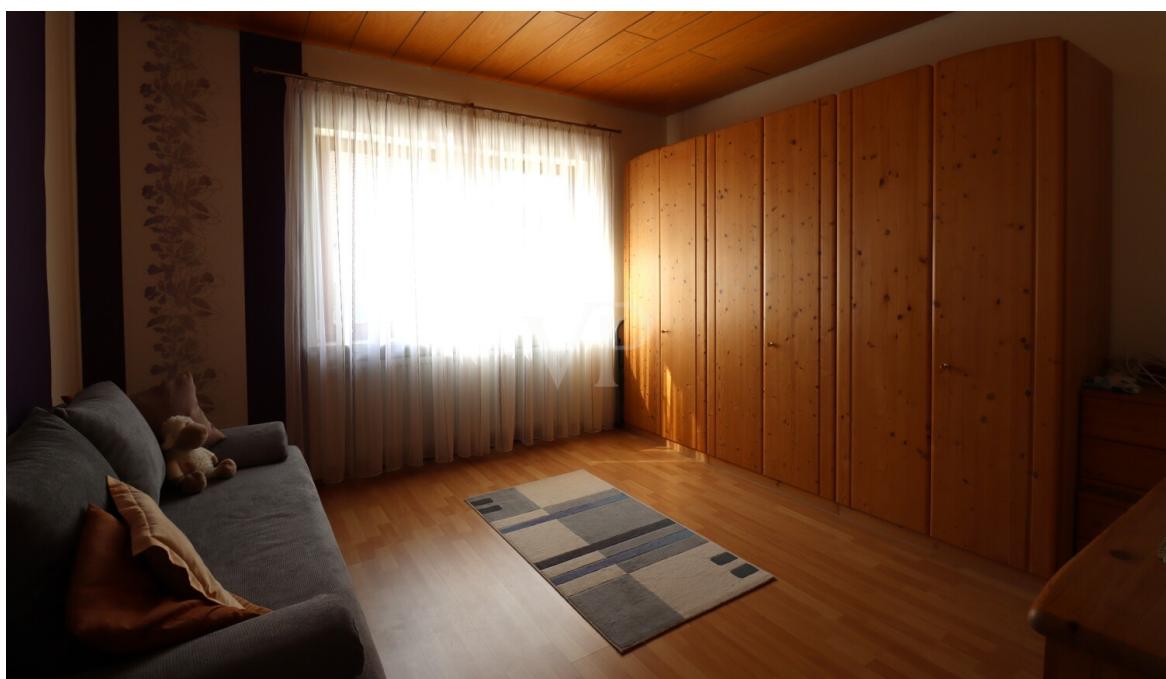
Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## O imóvel



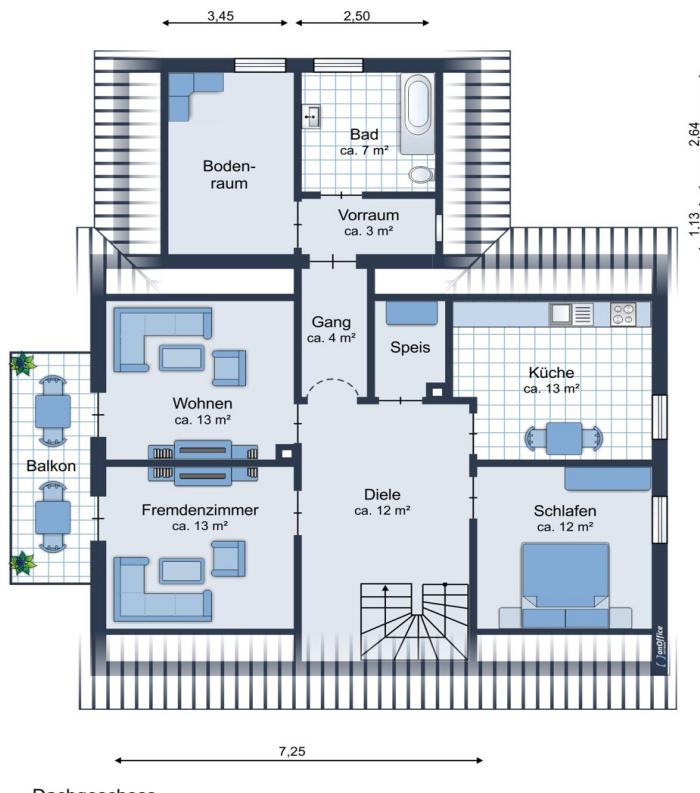
Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

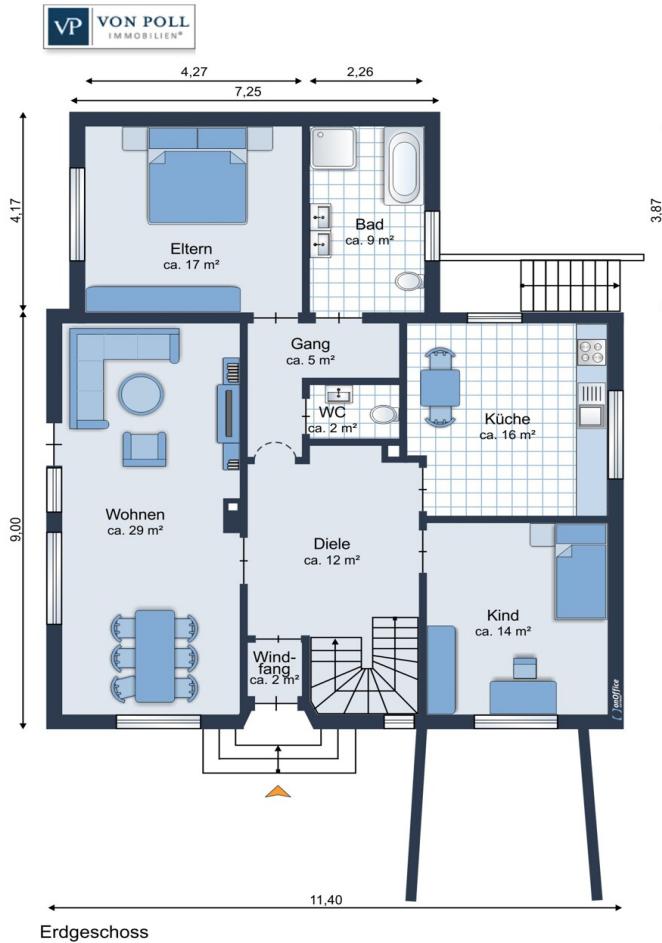
## O imóvel

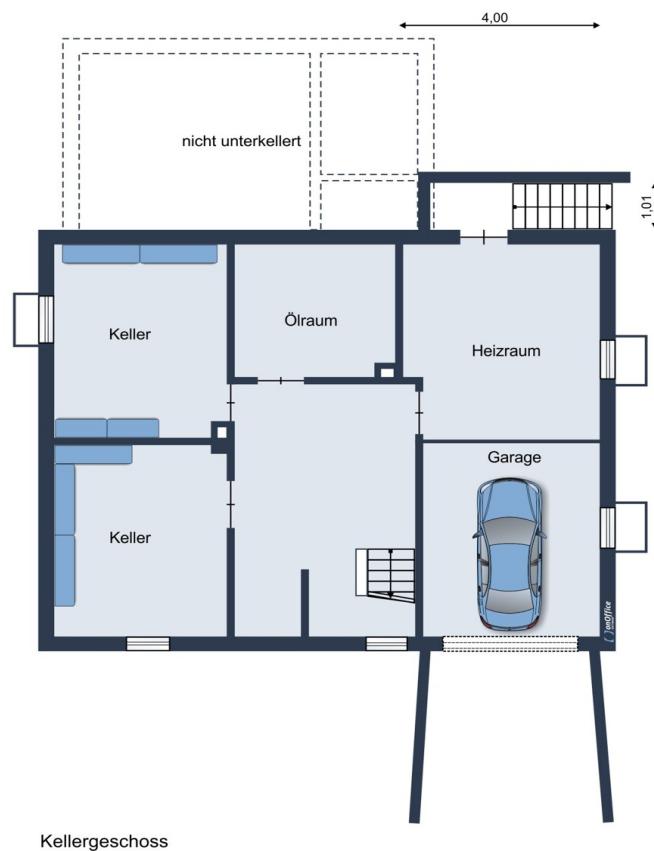


Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## 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: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Uma primeira impressão

Wohnen auf dem Land in ruhiger Lage.

Das großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1959 wurde 1982 durch einen Anbau vergrößert.

Das Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 887 m<sup>2</sup> großen und umfassend eingewachsenen sowie eingezäunten Grundstück.

Mit einer Wohnfläche von etwa 188 m<sup>2</sup> und insgesamt 7,5 Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die ruhige Lage auf dem Land spricht Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen an und garantiert Entspannung nach einem langen Tag.

Das Haus wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Zuletzt wurde im Jahr 2023 das Badezimmer im Erdgeschoss umfassend erneuert.

Die stetige Modernisierung unterstreicht den Werterhalt und die Funktionalität dieser Immobilie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein neues, modern ausgestattetes Badezimmer, das für zeitgemäßen Komfort sorgt. Die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Grundriss verteilt sich auf zwei abgeschlossene Wohneinheiten, wodurch die Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus möglich ist. Beide Etagen sind jeweils mit einer eigenen Einbauküche ausgestattet. Die Einbauküche im EG sowie die im OG bieten genügend Stauraum, funktionale Arbeitsflächen und sind im Preis enthalten.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Bäder sorgen für ausreichend Privatsphäre, besonders in Mehrgenerationenhaushalten.

Vom Keller aus gelangen Sie direkt in den großen Garten, der ringsum eingewachsen und komplett eingezäunt ist. Hier finden Hobbygärtner viel Raum zur Entfaltung – auch Spielbereiche für Kinder lassen sich problemlos gestalten. An warmen Tagen stehen zwei Terrassen zur Verfügung, die zum Verweilen oder zum geselligen Zusammensein mit Familie und Freunden einladen. Die Hofeinfahrt ist gepflastert und bietet neben den zwei Garagen (davon eine Garage mit modernem Sektionaltor und Zugang zum Haus) zusätzlich weitere Stellplätze. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppe, die zum einladenden Eingangsbereich führt. Der große Keller bietet neben dem direkten Zugang zum Garten auch reichlich Lagerfläche und Nutzräume für Hobby oder Vorräte. Die Öl-Heizung sichert eine zuverlässige Beheizung der gesamten Immobilie. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und hält einem praktischen Alltag ebenso stand wie besonderen Ansprüchen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Ob als gemeinsames Zuhause für mehrere Generationen oder zur Aufteilung in separate Wohneinheiten: Dieses Zweifamilienhaus mit all seinen Vorzügen ist eine sehr interessante Option.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bieten kann.

Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Tudo sobre a localização

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 Kindergarten 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 Badeweihers, 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.

Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## Outras informações

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25208766 - 91611 Lehrberg

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

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

---

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