

Leutershausen

# Großzügiges Anwesen mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten und Potenzial

Número da propriedade: 25208778



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

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 145 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 4.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

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

Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25208778	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 145 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	10	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1949		

Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	161.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.11.2035	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1940

Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25208778 - 91578 Leutershausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 161.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25208778 - 91578 Leutershausen

## 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)