Rügland

# Bright penthouse apartment with a fantastic view of the countryside

*Property ID: 25208682*




PURCHASE PRICE: 129.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 $m^2$ • ROOMS: 3.5

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25208682 |
| Living Space | ca. 105 m² |
| Rooms | 3.5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1961 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 129.000 EUR |
| Type | Attic |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 40 m² |
| Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

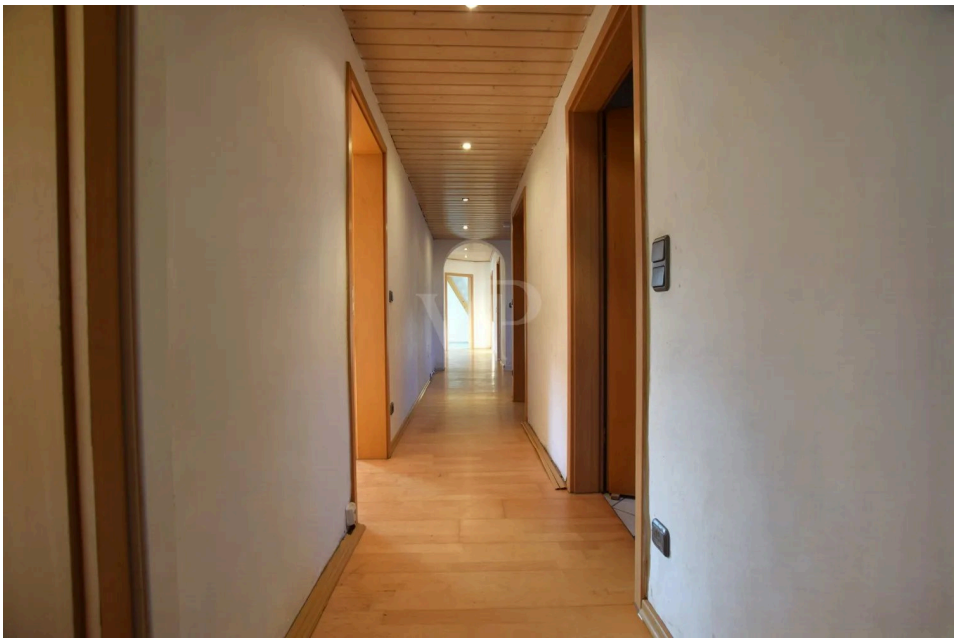
# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 08.11.2028 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 169.4 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1961 |

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property





Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property





Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property





Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property





Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property





Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property





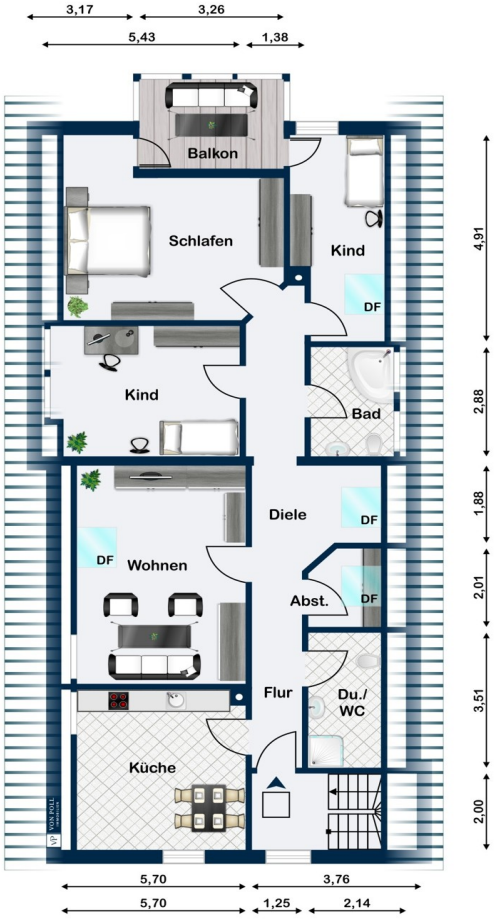
Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# The property



Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# A first impression

This spacious 3.5-room penthouse apartment offers an idyllic living atmosphere amidst nature. Located in a well-maintained two-family house, it provides a peaceful living environment within a small community of owners. The property is situated on the edge of the village with unobstructed views of the Mettlach Valley. The thoughtfully designed layout ensures a comfortable living experience. The generous living area impresses with abundant natural light and stunning views of the surrounding greenery. The spacious kitchen with a dining area invites you to cook and relax together. Two bathrooms with natural light offer a high level of comfort – ideal for families or couples who need extra space. The apartment also features a large bedroom and two rooms that can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or offices. A particular highlight is the covered west-facing balcony, perfect for relaxing while enjoying the view of nature. A special feature is the direct access to the insulated attic, which provides additional storage space. A storage area in the basement and a garage parking space are also available. The oil-fired central heating system, installed in 2014 and combined with a solar array, ensures an efficient and sustainable energy supply. This well-maintained penthouse apartment combines tranquility, comfortable living, and breathtaking views – perfect for nature lovers. Furthermore, the approximately 920 m² plot of land behind the house can be purchased as a garden or building plot. Further development with a residential building is possible according to Section 34 of the German Building Code (BauGB) regarding neighboring developments. See for yourself what this exceptional property has to offer and arrange a viewing appointment today. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# Details of amenities

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.

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# All about the location

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.

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# Other information

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.

Property ID: 25208682 - 91622 Rügland

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com