Rügland

Luminoso ático con fantásticas vistas al campo.

Número de propiedad: 25208682



PRECIO DE COMPRA: 129.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m^2 • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

De un vistazo

Número de propiedad	25208682
Superficie habitable	ca. 105 m²
Habitaciones	3.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	129.000 EUR
Piso	Ático
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

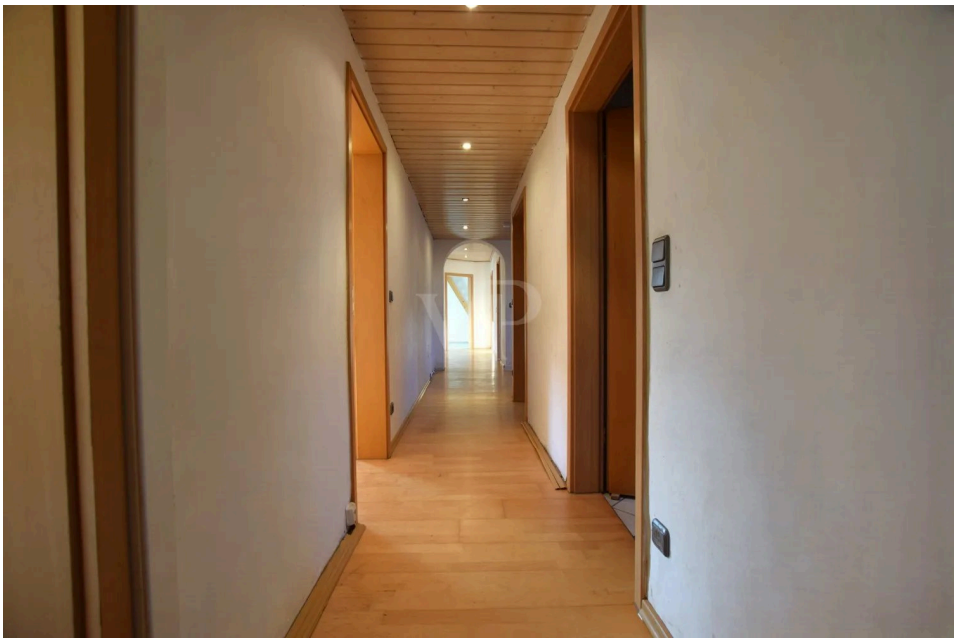
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	08.11.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	169.4 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad





Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad





Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad





Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad





Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad





Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad





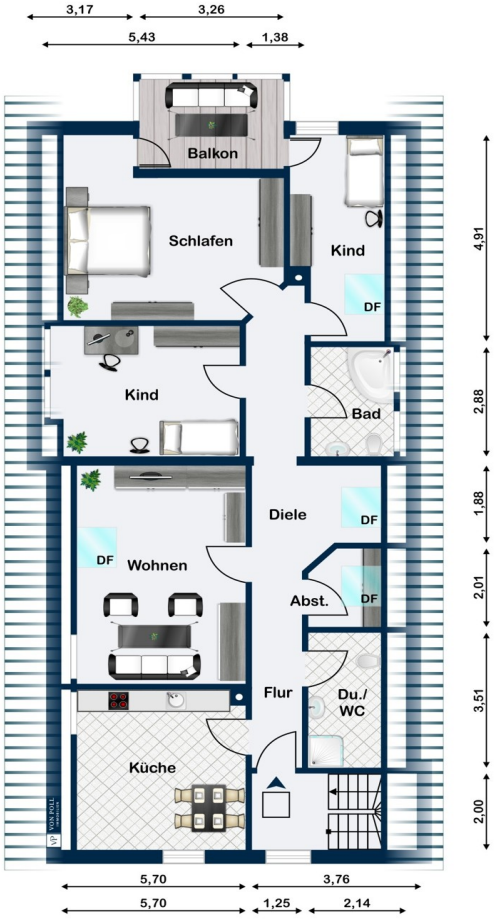
Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

La propiedad



Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

Una primera impresión

Este espacioso ático de 3 habitaciones y media ofrece un ambiente idílico en plena naturaleza. Ubicado en una casa bifamiliar bien cuidada, ofrece un entorno tranquilo en una pequeña comunidad de propietarios. La propiedad se encuentra a las afueras del pueblo, con vistas panorámicas al valle de Mettlach. Su distribución, cuidadosamente diseñada, garantiza una experiencia de vida confortable. El amplio salón impresiona por su abundante luz natural y sus impresionantes vistas a la vegetación circundante. La espaciosa cocina con comedor invita a cocinar y relajarse juntos. Dos baños con luz natural ofrecen un alto nivel de confort, ideal para familias o parejas que necesitan espacio adicional. El apartamento también cuenta con un amplio dormitorio y dos habitaciones que pueden usarse como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. Destaca especialmente el balcón cubierto orientado al oeste, perfecto para relajarse mientras disfruta de las vistas a la naturaleza. Una característica especial es el acceso directo al ático aislado, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. También hay disponible un trastero en el sótano y una plaza de garaje. El sistema de calefacción central de gasóleo, instalado en 2014 y combinado con paneles solares, garantiza un suministro energético eficiente y sostenible. Este ático, impecablemente mantenido, combina tranquilidad, confort y vistas impresionantes, ideal para los amantes de la naturaleza. Además, el terreno de aproximadamente 920 m² detrás de la casa se puede adquirir como jardín o parcela edificable. Es posible construir una vivienda adicional, de acuerdo con el artículo 34 del Código de Edificación Alemán (BauGB), en relación con las urbanizaciones vecinas. Descubra usted mismo lo que ofrece esta excepcional propiedad y concierte una visita hoy mismo. ¡Esperamos tener noticias suyas!

Número de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

Detalles de los servicios

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 de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

Otros datos

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 de propiedad: 25208682 - 91622 Rügland

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com