Rügland

Appartement penthouse lumineux avec une vue imprenable sur la campagne

CODE DU BIEN: 25208682



PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m^2 • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208682
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	129.000 EUR
Type	Attique
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

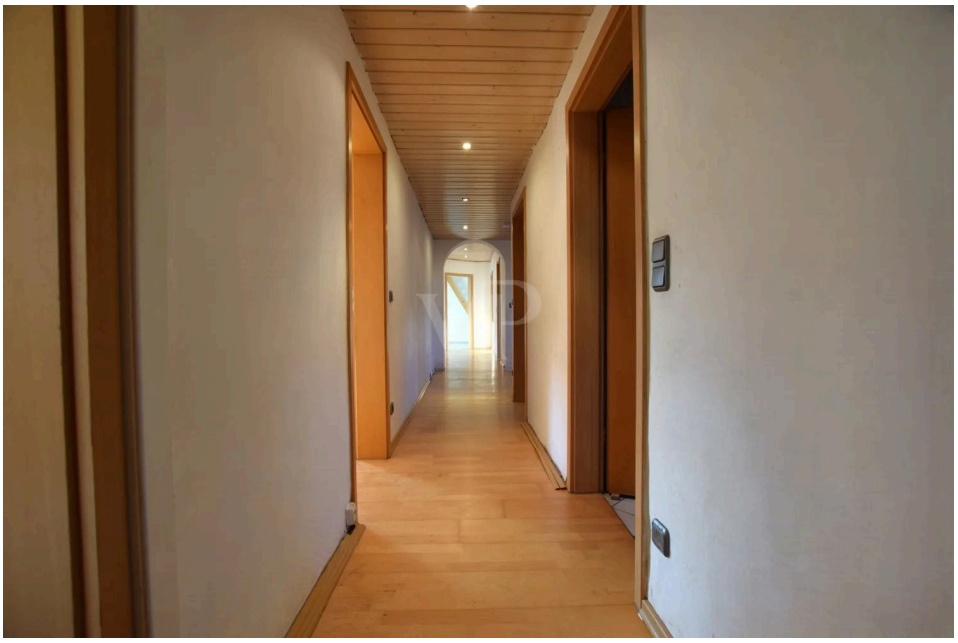
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.11.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	169.4 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété





CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété





CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété





CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété





CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété





CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété





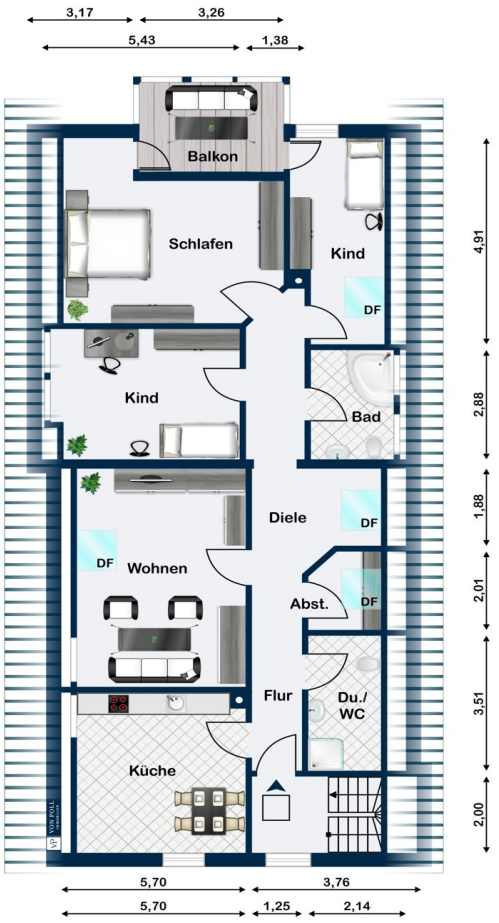
CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

La propriété



CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

Une première impression

Ce spacieux appartement-terrasse de 3,5 pièces offre un cadre de vie idyllique en pleine nature. Situé dans une maison bi-familiale bien entretenue, il propose un environnement paisible au sein d'une petite copropriété. La propriété se trouve en bordure du village et offre une vue imprenable sur la vallée de Mettlach. Son agencement bien pensé garantit un confort optimal. Le vaste séjour impressionne par sa luminosité naturelle et sa vue magnifique sur la verdure environnante. La cuisine spacieuse avec coin repas invite à la convivialité et aux moments de partage. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle offrent un confort exceptionnel, idéal pour les familles ou les couples en quête d'espace. L'appartement comprend également une grande chambre et deux pièces modulables pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. Un balcon couvert exposé ouest est un atout majeur : parfait pour se détendre en profitant du paysage. L'accès direct aux combles isolés offre un espace de rangement supplémentaire. Un espace de rangement au sous-sol et une place de parking en garage sont également disponibles. Le système de chauffage central au fioul, installé en 2014 et associé à des panneaux solaires, garantit un approvisionnement énergétique performant et durable. Ce penthouse en parfait état allie tranquillité, confort et vues imprenables – un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature. De plus, le terrain d'environ 920 m² situé derrière la maison peut être acquis en vue d'y aménager un jardin ou d'y construire un bâtiment. Un projet de construction résidentielle est envisageable conformément à l'article 34 du Code allemand de la construction (BauGB) relatif aux constructions voisines. Découvrez par vous-même tout le potentiel de ce bien d'exception et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous renseigner !

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208682 - 91622 Rügland

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com