Rügland

Φωτεινό ρετιρέ διαμέρισμα με φανταστική θέα στην εξοχή

Αριθμός ακινήτου: 25208682



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 129.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 105 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208682
Επιφάνεια	ca. 105 m²
Δωμάτια	3.5
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1961
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	129.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 40 m²
Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

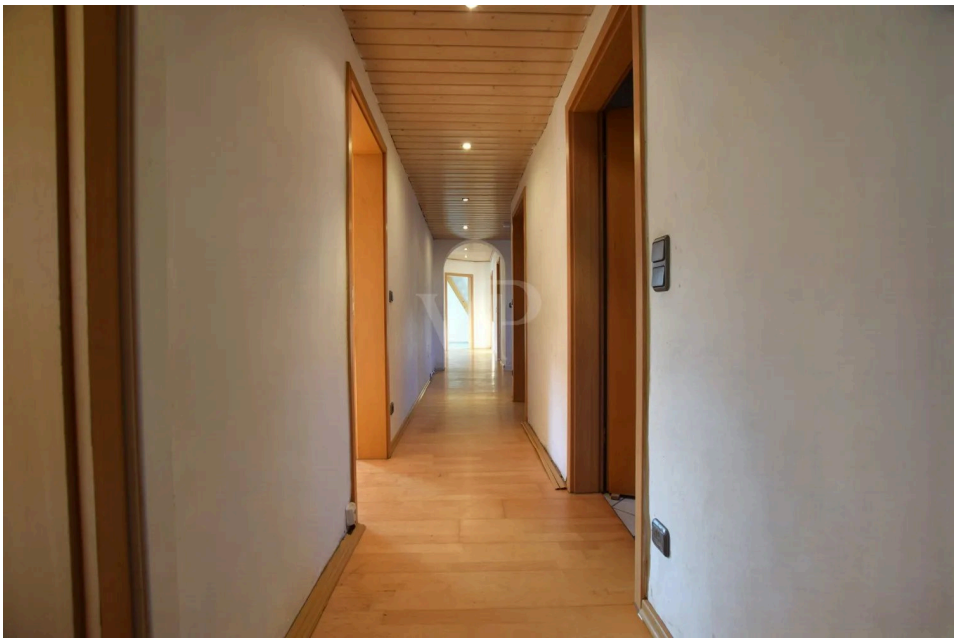
Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.11.2028
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	169.4 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1961

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο





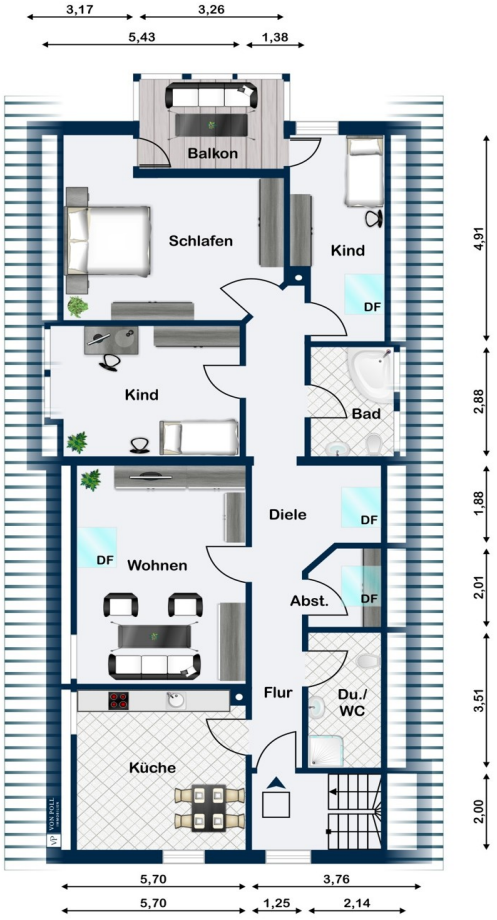
Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ευρύχωρο ρετιρέ διαμέρισμα 3,5 δωματίων προσφέρει μια ειδυλλιακή ατμόσφαιρα διαβίωσης μέσα στη φύση. Στεγασμένο σε μια καλοδιατηρημένη διώροφη κατοικία, παρέχει ένα γαλήνιο περιβάλλον διαβίωσης μέσα σε μια μικρή κοινότητα ιδιοκτητών. Το ακίνητο βρίσκεται στην άκρη του χωριού με ανεμπόδιστη θέα στην κοιλάδα Mettlach. Η προσεκτικά σχεδιασμένη διαρρύθμιση εξασφαλίζει μια άνετη εμπειρία διαβίωσης. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού εντυπωσιάζει με το άφθονο φυσικό φως και την εκπληκτική θέα στο γύρω πράσινο. Η ευρύχωρη κουζίνα με την τραπεζαρία σας προσκαλεί να μαγειρέψετε και να χαλαρώσετε μαζί. Δύο μπάνια με φυσικό φως προσφέρουν υψηλό επίπεδο άνεσης - ιδανικό για οικογένειες ή ζευγάρια που χρειάζονται επιπλέον χώρο. Το διαμέρισμα διαθέτει επίσης ένα μεγάλο υπνοδωμάτιο και δύο δωμάτια που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα ως παιδικά δωμάτια, δωμάτια επισκεπτών ή γραφεία. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι το στεγασμένο μπαλκόνι με δυτικό προσανατολισμό, ιδανικό για χαλάρωση απολαμβάνοντας τη θέα στη φύση. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι η άμεση πρόσβαση στη μονωμένη σοφίτα, η οποία παρέχει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Διατίθενται επίσης ένας αποθηκευτικός χώρος στο υπόγειο και μια θέση στάθμευσης σε γκαράζ. Το σύστημα κεντρικής θέρμανσης με πετρέλαιο, που εγκαταστάθηκε το 2014 και σε συνδυασμό με ηλιακό πάνελ, εξασφαλίζει αποτελεσματική και βιώσιμη παροχή ενέργειας. Αυτό το καλοδιατηρημένο ρετιρέ διαμέρισμα συνδυάζει ηρεμία, άνετη διαβίωση και εκπληκτική θέα - ιδανικό για τους λάτρεις της φύσης. Επιπλέον, το οικόπεδο περίπου 920 τ.μ. πίσω από το σπίτι μπορεί να αγοραστεί ως κήπος ή οικόπεδο. Περαιτέρω ανάπτυξη με κτίριο κατοικιών είναι δυνατή σύμφωνα με το άρθρο 34 του Γερμανικού Κώδικα Δόμησης (BauGB) σχετικά με τις γειτονικές αναπτύξεις. Δείτε μόνοι σας τι έχει να προσφέρει αυτό το εξαιρετικό ακίνητο και κλείστε ένα ραντεβού για την επίσκεψή σας σήμερα. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε!

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208682 - 91622 Rügland

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com