Leutershausen

Spacious 5-room apartment with 2 bathrooms, 2 kitchens and parking space

Property ID: 25208717



PURCHASE PRICE: 307.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

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

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

At a glance

Property ID	25208717
Living Space	ca. 126 m²
Floor	3
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	307.000 EUR
Type	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.01.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property

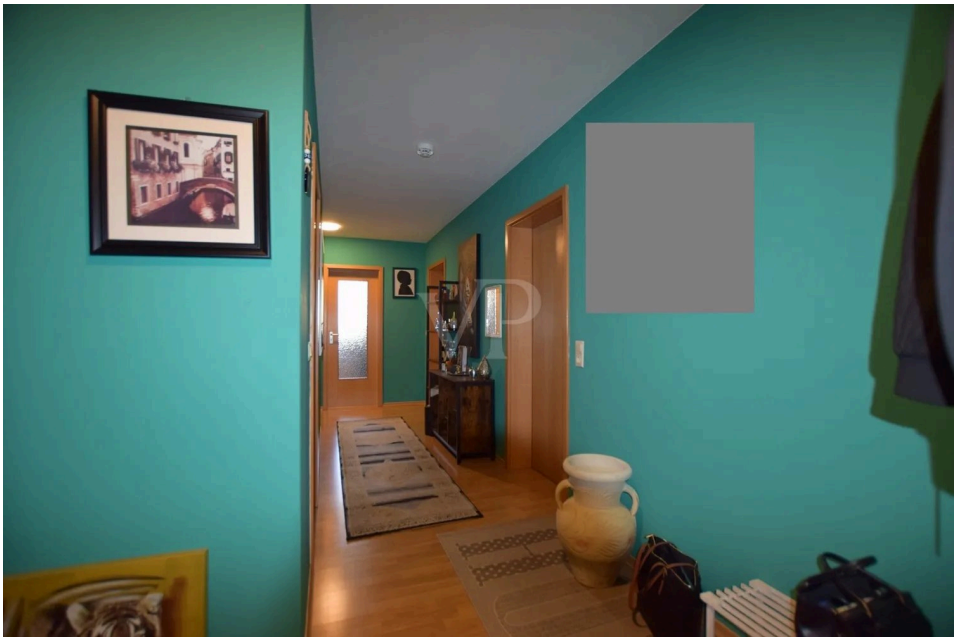




Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

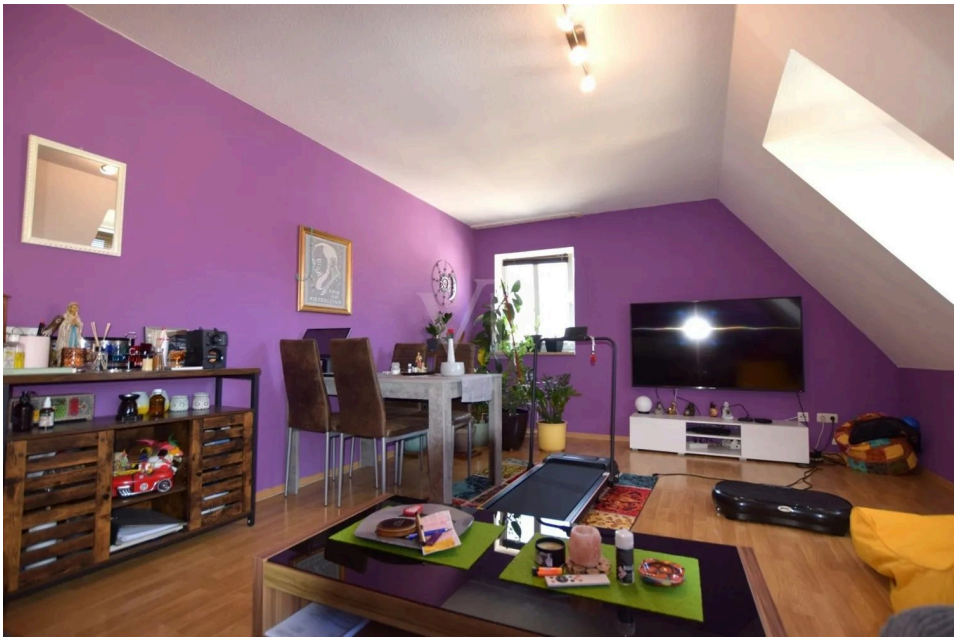
The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

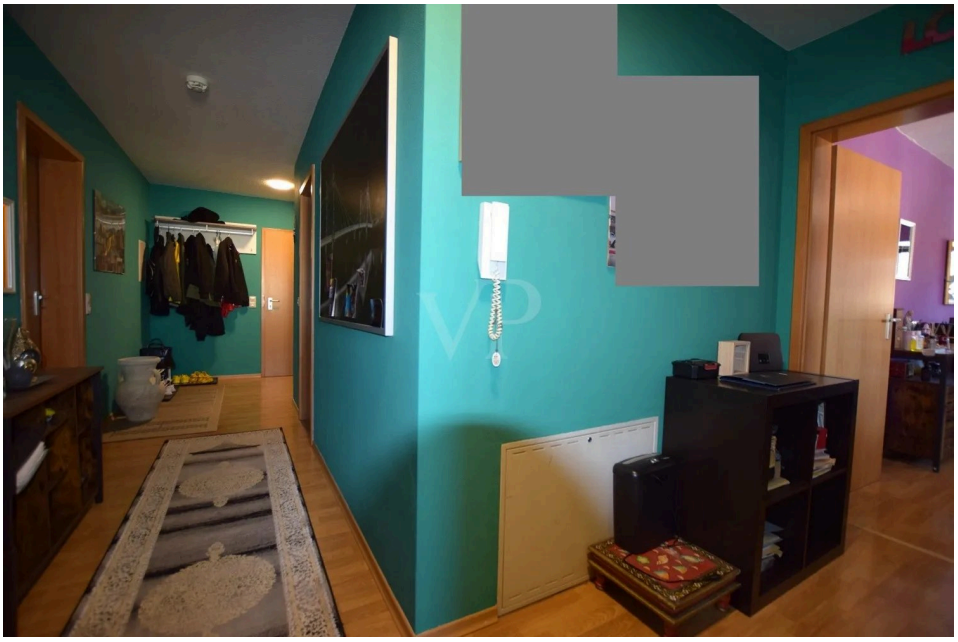
The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property





Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

A first impression

This maisonette apartment, totaling approximately 126 m², extends over two levels from the top floor to the attic and comprises a total of 5 rooms, 2 bathrooms, 2 kitchens with fitted units, 2 living rooms, three bedrooms, a hallway, and a spacious entrance hall. The two levels are currently separate and each has its own access via the stairwell. Connecting the two levels via an internal spiral staircase is easily achievable. The beautiful, bright, and spacious living and dining area forms the heart of the apartment on the top floor, which is conveniently accessible by elevator. The functional fitted kitchen is included in the purchase price and offers all modern conveniences. The generous hallway provides ample space for a wardrobe. The interior bathroom with sink and toilet features a particularly attractive, extra-long walk-in shower, which was recently modernized. The bedrooms, located to the right of the hallway, are generously sized and, thanks to their dormer windows, offer plenty of space for furniture such as a large bed, wardrobe, and chest of drawers. The converted attic currently forms a separate, self-contained apartment with its own entrance via the stairwell. The unit comprises a combined living room and kitchen, a bedroom, a bathroom with a shower and natural light, and a large hallway with a built-in wardrobe and additional storage space in a practical utility room. This area is ideal for use as an office, hobby room, or teenager's room. Separate electricity meters are installed. The separate entrances offer investors the option of renting out the two levels separately. The apartment also includes a private cellar compartment. You can conveniently park your vehicle directly in front of the building in the adjacent parking space. Interested? See for yourself with a personal viewing. Please send us a completed contact request, including your telephone number, by email. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen zusammen ca. 126 m²
- DG-Wohnung ca. 79 m² mit Küche, Bad, Wohnzimmer, Flur, 2 Schlafzimmer
- Spitzboden, ca. 47 m² mit Wohnküche, Diele, Flur, separater Zugang über Treppenhaus (Vermietung denkbar)
- Großzügige Raumaufteilung
- Duschbad mit Waschbecken, Dusche, WC und WM-Anschluss im Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und WM-Anschluss im Spitzboden
- Kunststoffsprossenfenster 2-fach verglast
- Fliesen und Laminatfußböden
- Eigenes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Keller
- Waschküche im Keller
- PKW-Freistellplatz

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten dieser großzügigen Maisonettewohnung. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

All about the location

Leutershausen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit ca. 5600 Einwohnern und liegt an der Altmühl etwa in der Mitte zwischen der Bezirkshauptstadt Ansbach und Rothenburg ob der Tauber. Nachbargemeindensind: Geslau, Colmberg, Lehrberg, Ansbach, Herrieden, Aurach, Dombühl, Schillingsfürst und Buch am Wald. Die angebotene Immobilie befindet sich direkt im historischen Ortskern.

Kindergärten und Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sind am Ort, ebenso niedergelassene Ärzte und Apotheken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Gemischtwarenladen für den täglichen Bedarf sowie Lebensmitteldiscounter sind vorhanden.

Ebenso bietet Ihnen Leutershausen ein reges Vereinsleben und viele Feste, u. a. Kirchweih und das weit über die Grenzen bekannte Altstadtfest. Das Altmühlbad als eines der letzten Flußbäder in Bayern ist bei Gästen aus Nah und Fern beliebt. Die ausgedehnte Gemeindefläche (84 km²) bietet vielfältige Erholungs- und Entspannungsmöglichkeiten in Wald und Flur für Radfahrer, Wanderer, Spaziergänger und Naturfreunde. Besonders zu erwähnen ist hier der Altmühlradweg, welcher Kilometerweite Strecken in schönster Natur bietet und mitten durch Leutershausen verläuft.

Die Haltestelle Leutershausen-Wiedersbach ist an die S-Bahn Nürnberg (S 4) eingebunden. Zum S-Bahn Verkehr gibt es außerdem viele Buslinien, die Leutershausen bedienen. Per PKW erreicht man Ansbach in ca. 10 min über die St2246.

Property ID: 25208717 - 91578 Leutershausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25208717 - 91578 Leutershausen

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