Leutershausen

Appartement spacieux de 5 pièces avec 2 salles de bains, 2 cuisines et un parking.

CODE DU BIEN: 25208717



PRIX D'ACHAT: 307.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m^2 • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

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

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208717
Surface habitable	ca. 126 m²
Etage	3
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	307.000 EUR
Type	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.01.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.7 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété

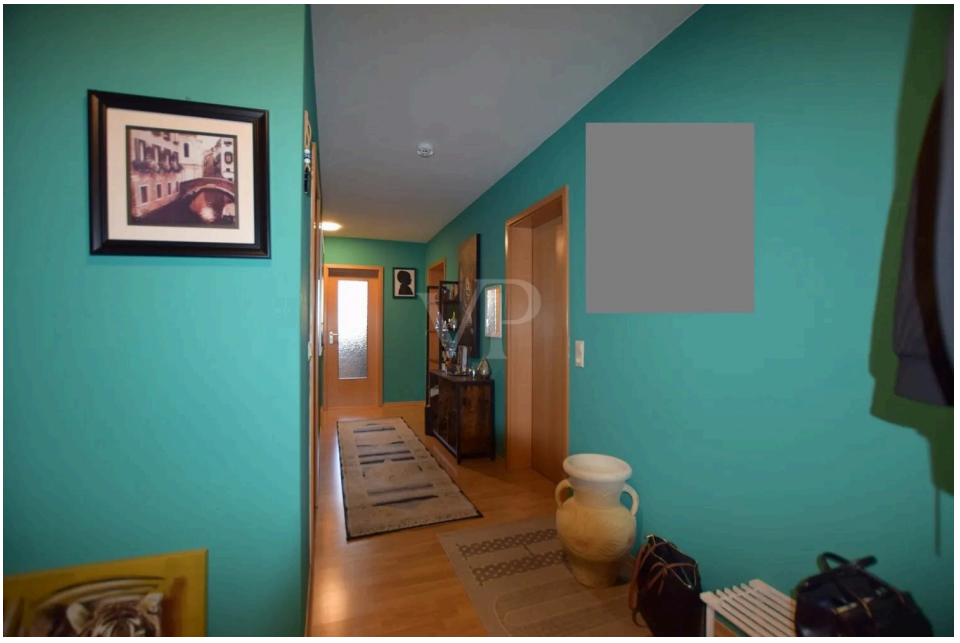




CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

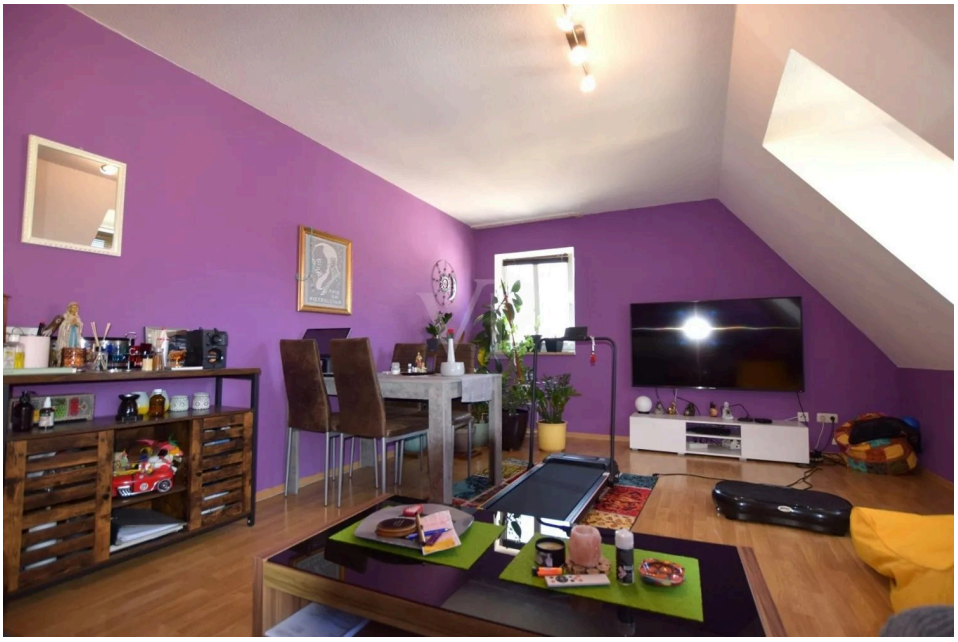
La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

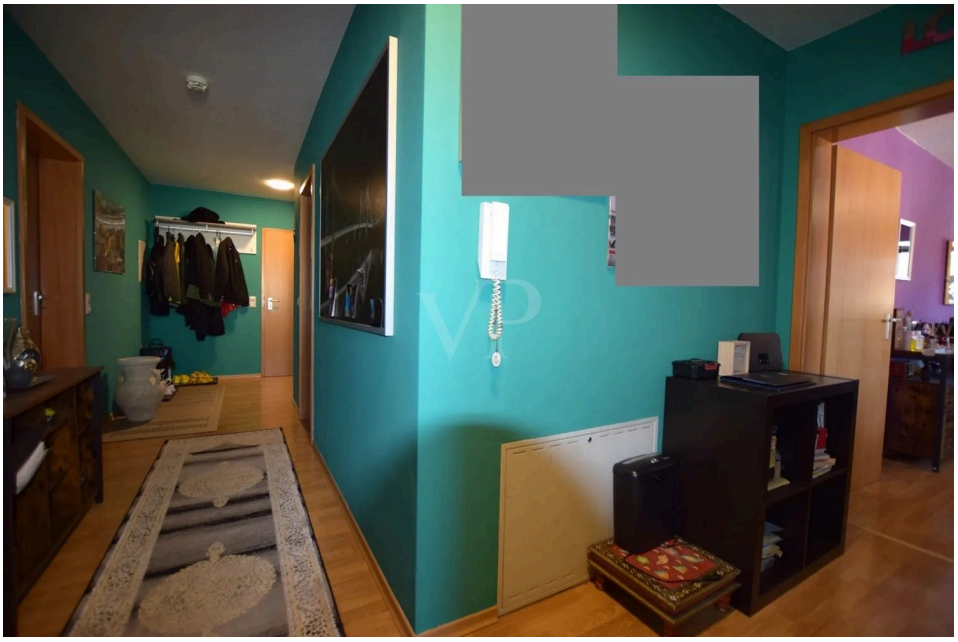
La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

Une première impression

Cet appartement en duplex, d'une superficie d'environ 126 m², s'étend sur deux niveaux, du dernier étage aux combles, et comprend cinq pièces : deux salles de bains, deux cuisines équipées, deux séjours, trois chambres, un couloir et un hall d'entrée spacieux. Les deux niveaux sont actuellement séparés et chacun possède son propre accès par l'escalier. Il est possible de les relier facilement par un escalier intérieur en colimaçon. Au dernier étage, accessible par ascenseur, se trouve un magnifique séjour/salle à manger lumineux et spacieux, véritable cœur de l'appartement. La cuisine équipée, fonctionnelle et dotée de tout le confort moderne, est incluse dans le prix de vente. Le couloir généreux offre un espace suffisant pour une armoire. La salle de bains intérieure, avec lavabo et WC, est particulièrement agréable grâce à sa douche à l'italienne extra-longue, récemment rénovée. Les chambres, situées à droite du couloir, sont de belles dimensions et, grâce à leurs fenêtres de toit, offrent un espace généreux pour y installer un grand lit, une armoire et une commode. Les combles aménagés forment actuellement un appartement indépendant avec entrée privée par l'escalier. Il comprend un séjour/cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec douche et lumière naturelle, ainsi qu'un grand hall d'entrée avec placard intégré et un espace de rangement supplémentaire dans une buanderie pratique. Cet espace est idéal pour un bureau, une salle de loisirs ou une chambre d'adolescent. Les compteurs électriques sont séparés. Les entrées indépendantes offrent aux investisseurs la possibilité de louer les deux niveaux séparément. L'appartement comprend également une cave privative. Vous pouvez garer votre véhicule juste devant l'immeuble, sur la place de parking adjacente. Intéressé(e) ? Venez le découvrir lors d'une visite. Merci de nous envoyer une demande de contact dûment remplie, incluant votre numéro de téléphone, par e-mail. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25208717 - 91578 Leutershausen

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