Leutershausen

Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, PV-Anlage und blickgeschütztem Garten

Objektnummer: 26208907



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 430 m²

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26208907
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	84.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie

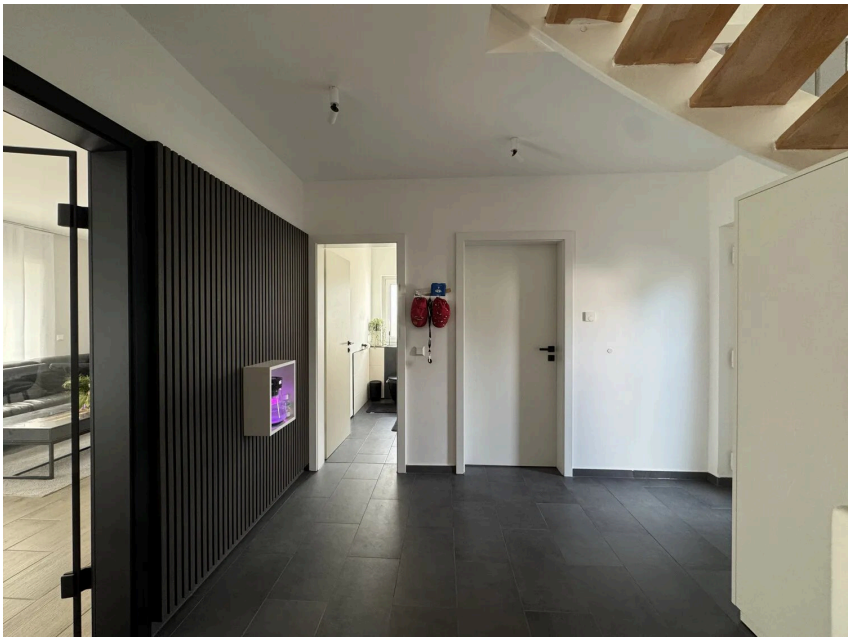




Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

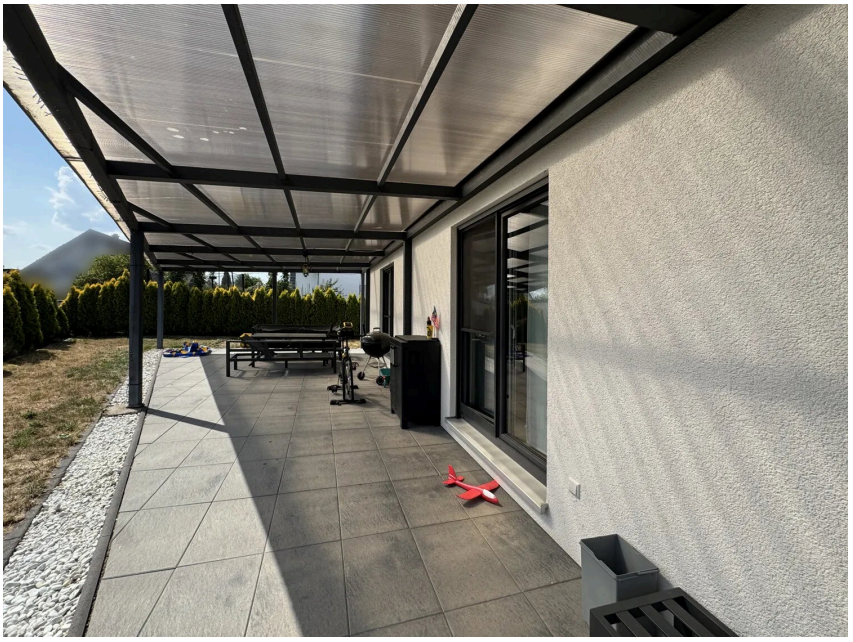
Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

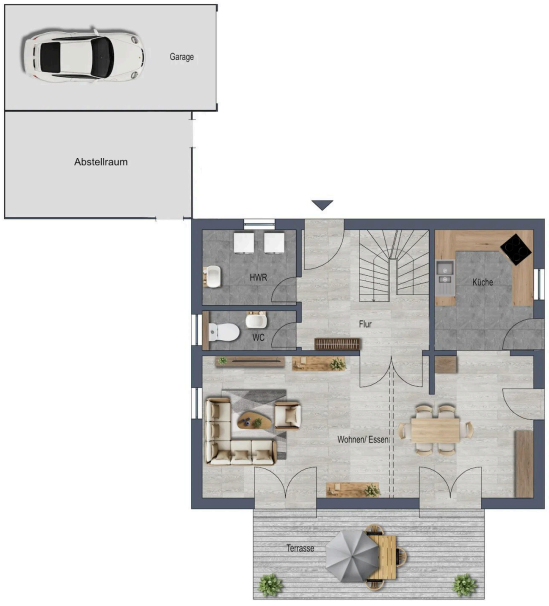
Die Immobilie





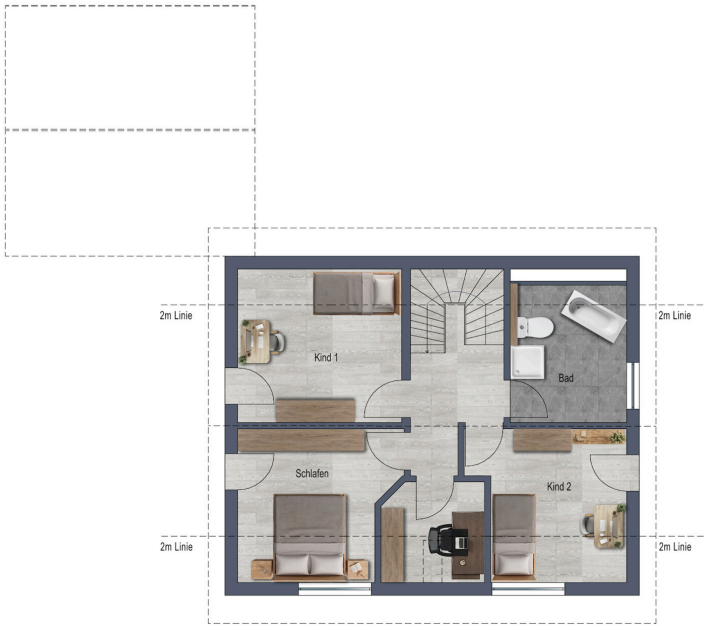
Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 überzeugt mit einem durchdachten Wohnkonzept, einer modernen Ausstattung und einem ansprechend gestalteten Außenbereich.

Auf ca. 135 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung. Das ca. 430 m² große Grundstück bietet dabei eine angenehme Kombination aus Wohnkomfort, Privatsphäre und überschaubarem Pflegeaufwand.

Bereits der überdachte Hauseingangsbereich sorgt für einen geschützten Empfang. Im Inneren erwartet Sie ein großzügig gestalteter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der gut durchdachte Grundriss schafft klare Strukturen und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein zentraler Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige und helle Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große, überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Garten und fügt sich ideal in das Wohnkonzept ein. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.
Das Tageslichtbadezimmer präsentiert sich komfortabel ausgestattet und verfügt über Badewanne, separate Dusche, WC und Waschbecken. Zusätzlichen praktischen Komfort bietet ein separater Hauswirtschaftsraum, der neben den notwendigen Anschlüssen weitere Abstell- und Staumöglichkeiten bereithält.

Das in Holzbauweise als Fertighaus errichtete Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Im Rahmen einer umfassenden Renovierung bzw. Sanierung (2024) wurden unter anderem Bodenbeläge, Badezimmer, Gäste-WC und Küche erneuert. Auch die Sicherheitsausstattung wurde mit einer Alarmanlage inklusive Kamera- und Bewegungsmeldersystem aufgewertet.

Auch technisch bietet die Immobilie eine interessante Ausstattung. Neben einer Gaszentralheizung und einer Lüftungsanlage sind eine Photovoltaikanlage mit Tesla-Speicher (13,5 kWh), eine Ladestation für ein Elektrofahrzeug sowie eine Solarthermieanlage vorhanden. Damit verfügt das Haus bereits über verschiedene Komponenten zur eigenen Energieerzeugung und -nutzung.

Ein besonderes Highlight ist der schön angelegte und blickgeschützte Garten. Das Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Die großzügige, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen und schafft einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei gepflasterte Außenstellplätze. Zusätzlicher Stauraum oberhalb der Garage bietet praktische Unterbringungsmöglichkeiten für Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden.

Insgesamt präsentiert sich hier ein gepflegtes, modern ausgestattetes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot und zeitgemäßer Haustechnik, das insbesondere durch seinen durchdachten Grundriss, den attraktiven Außenbereich und die umfangreiche technische Ausstattung überzeugt.

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- Einfamilienhaus Baujahr 2013
- Ca. 135 m Wohnfläche
- Ca. 430 m Grundfläche
- 5 Zimmer verteilt auf 2 Ebenen
- Gut durchdachter Grundriss
- Holzbauweise, Fertighaus
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Überdachter Hauseingangsbereich
- Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für die Garderobe
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche mir Zugang zum Garten
- Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Separater Hauswirtschaftsraum mit Staufläche
- Lüftungsanlage vorhanden
- Umfassende Sanierung/Renovierung im Jahr 2024 : Böden, Badezimmer, Gäste WC, Küche, Alarmanlage
- PV-Anlage mit Tesla Speicher (13,5 kW) , sowie Ladestation
- Solarthermie
- Große, überdachte Terrasse
- Garage, sowie zwei gepflasterte Außenstellplätze vorhanden
- Gas Zentralheizung
- Zusätzlicher Stauraum über Garage
- Alarmanlage mit Kamera und Bewegungsmelder System
- Schön angelegter, blickgeschützter Garten, vollständig umzäunt

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten dieses wunderschönen Einfamilienhauses. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26208907 - 91578 Leutershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com