

Leutershausen

Kapitalanleger aufgepasst - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage

Property ID: 25208746



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,7 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25208746 - 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: 25208746 - 91578 Leutershausen

At a glance

Property ID	25208746	Purchase Price	159.000 EUR
Living Space	ca. 79,7 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	3		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1950	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	District heating
Energy certificate valid until	13.09.2028
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	105.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

The property



Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

A first impression

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 9 Wohneinheiten. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Das Wohngebäude befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Leutershausen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von hier aus gut erreichbar.

Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich, einer Küche, einem Badezimmer, einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon sowie zwei weiteren Räumen, die als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder individuell genutzt werden können. Die Räumlichkeiten sind gut geschnitten und lassen Raum für Ihre Kreativität.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die Küche sowie in das Badezimmer. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer wurde 2015 erneuert. Es umfasst eine Duschwanne, ein Waschbecken, einen Handtuchtrockner sowie ein WC, welches sich hinter einer halb hohen Wand befindet, die einen idealen Sichtschutz bietet. Weiterhin befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss im Badezimmer.

Rechts neben dem Badezimmer befindet sich eines der Zimmer, welches als Schlaf- oder Kinderzimmer sowie als Büro genutzt werden könnte.

Weiter über den Flur gelangt man in den großen Wohn- und Essbereich, welcher mit Zugang zum Balkon und einem Holzofen das Herzstück der Wohnung bildet. Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangt man sodann in das weitere Zimmer, welches ideal als Schlafzimmer genutzt werden kann.

Die gesamte Wohnung verfügt über Fliesenboden und Holzdecken. Die Wohnung ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Zur Wohnung gehören weiterhin ein abschließbarer Kellerraum sowie eine Garage für Ihr Fahrzeug.

In der Küche besteht Renovierungsbedarf. Detaillierte Informationen erhalten Sie selbstverständlich bei der Besichtigung.

Sie erwerben hier eine Immobilie in gepflegtem Standard. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Wohnung vor Ort. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte

Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

Details of amenities

- 3 Zimmer Wohnung im 1. OG
- Mehrparteienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Holzofen
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Garage
- Kellerabteil
- Müllhäuschen

Modernisierungen:

2015: Erneuerung des Badezimmers

2015: Austausch Fenster

2021: Umstellung auf Fernwärme

Ca. vor 5 Jahren wurde der Balkon teilweise erneuert

Kurzfristig mussten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

All about the location

Leutershausen – eine malerische Kleinstadt voller Charme und Lebensqualität

Leutershausen liegt im Nordwesten des bayerischen Regierungsbezirks Mittelfranken, eingebettet in die malerische Hügellandschaft des Naturparks Steigerwald-Buch, nahe der Kreisstadt Ansbach. Die Stadt gehört zum Landkreis Ansbach und genießt eine ruhige, ländliche Lage. Durch ihre zentrale Position zwischen fränkischer Tiefebene und den sanften Ausläufern des Fränkischen Juras profitieren Einwohner und Besucher von einer ausgewogenen Mischung aus Nähe zur Natur und urbanen Möglichkeiten.

Leutershausen verfügt über eine solide, gut vernetzte Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm gestaltet. Der Ort bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte: Straßenverbindungen führen zügig nach Ansbach, Rothenburg ob der Tauber und Nürnberg, während Pendler die Nähe zu regionalen Ballungsräumen schätzen. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen komfortable Direktverbindungen in benachbarte Gemeinden und größere Städte, ergänzt durch regelmäßige Bus- und Bahnangebote in der Region.

Der Wirtschaftsstandort Leutershausen zeichnet sich durch eine etablierte mittelständische Struktur aus. Lokale Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kleinere Gewerbegebiete prägen das wirtschaftliche Bild und schaffen abwechslungsreiche Beschäftigungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet der Ort eine hohe Lebensqualität: kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie Kulturangeboten machen den Alltag angenehm, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die Umgebung von Leutershausen ist prädestiniert für Outdoorsport und Freizeitaktivitäten. Nahe Wälder, sanfte Hügelketten und weite Felder laden zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Nordic Walking ein. Weite Aussichtspunkte eröffnen Blicke über eine reizvolle Landschaft, in der sich Felder, Wiesen und Obstgärten harmonisch miteinander verbinden. In der näheren Umgebung finden sich zudem historische Stätten, charmante Dörfer und spontane Erholungsorte, die zu Tagesausflügen einladen.

Familien schätzen die gute Bildungslandschaft in der Region: Schulen, Kindertagesstätten und Bildungsangebote befinden sich in erreichbar nahegelegenen Orten; ergänzend dazu gibt es kulturelle Einrichtungen, Vereine und regelmäßige

Veranstaltungen, die das soziale Leben prägen. Der ländliche Charakter verbindet sich hier harmonisch mit einem aktiven Gemeinschaftsleben: Märkte, Feste, Konzerte und kulturelle Highlights tragen zur besonderen Identität von Leutershausen bei.

Kurz gesagt Leutershausen in Ansbach verbindet ländliche Lebensqualität, natürliche Schönheit und eine zwar ruhige, aber doch gut vernetzte Lage mit einer lebendigen Gemeinschaft und guter Infrastruktur. Ein Ort, an dem man Ruhe, Nähe zur Natur und Lebensfreude miteinander genießen kann.

Property ID: 25208746 - 91578 Leutershausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25208746 - 91578 Leutershausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 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