Lehrberg

Attraktives Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten – modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

CODE DU BIEN: 25208678

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 483 m^2 • **PIÈCES:** 13 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 567 m^2

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

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

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208678
Surface habitable	ca. 483 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Salles de bains	6
Année de construction	1962
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Espace locatif	ca. 483 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	96.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

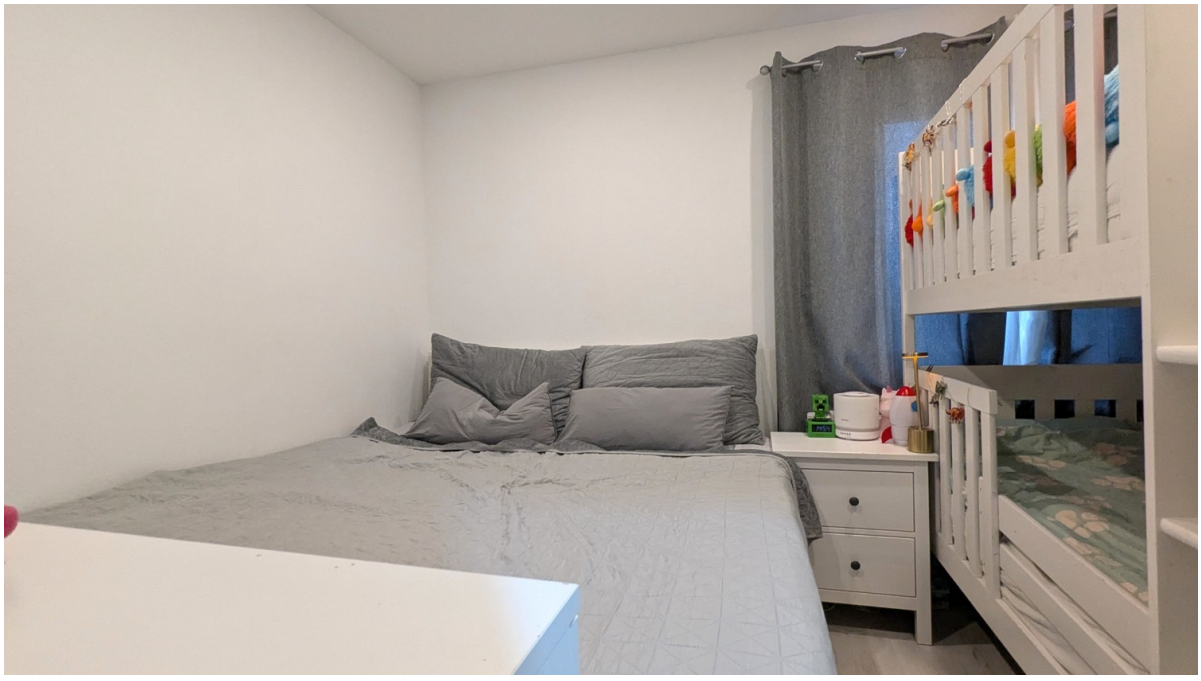
La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

La propriété

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

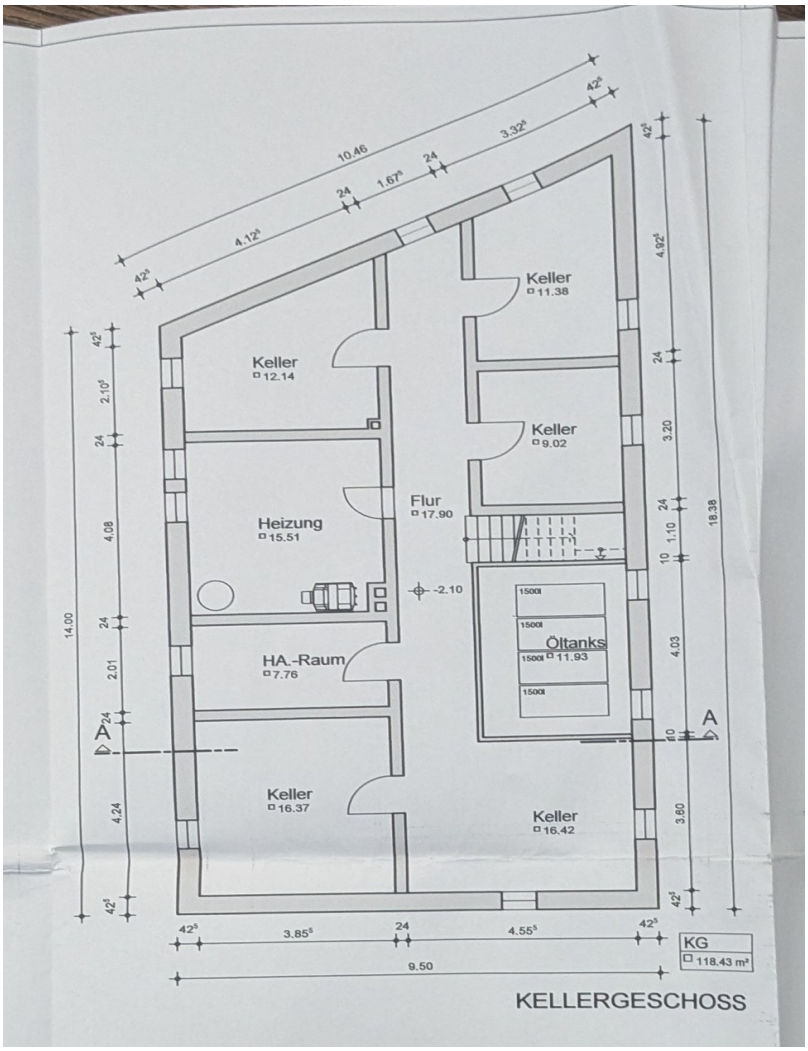
La propriété

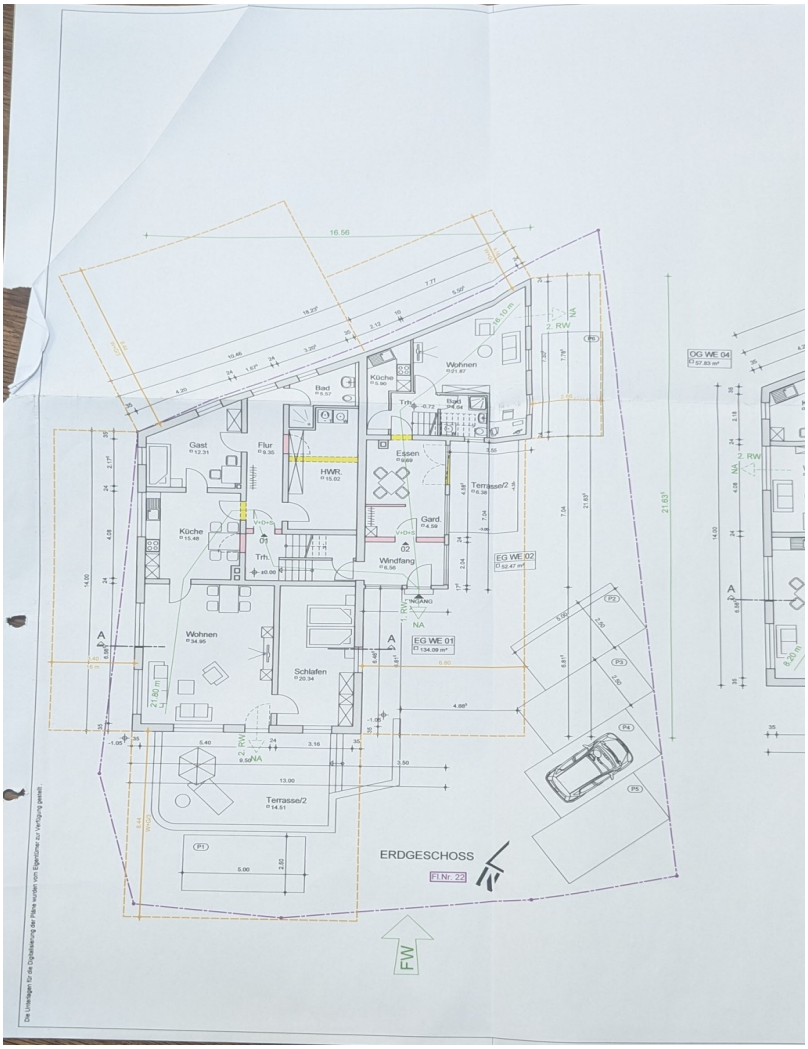
CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

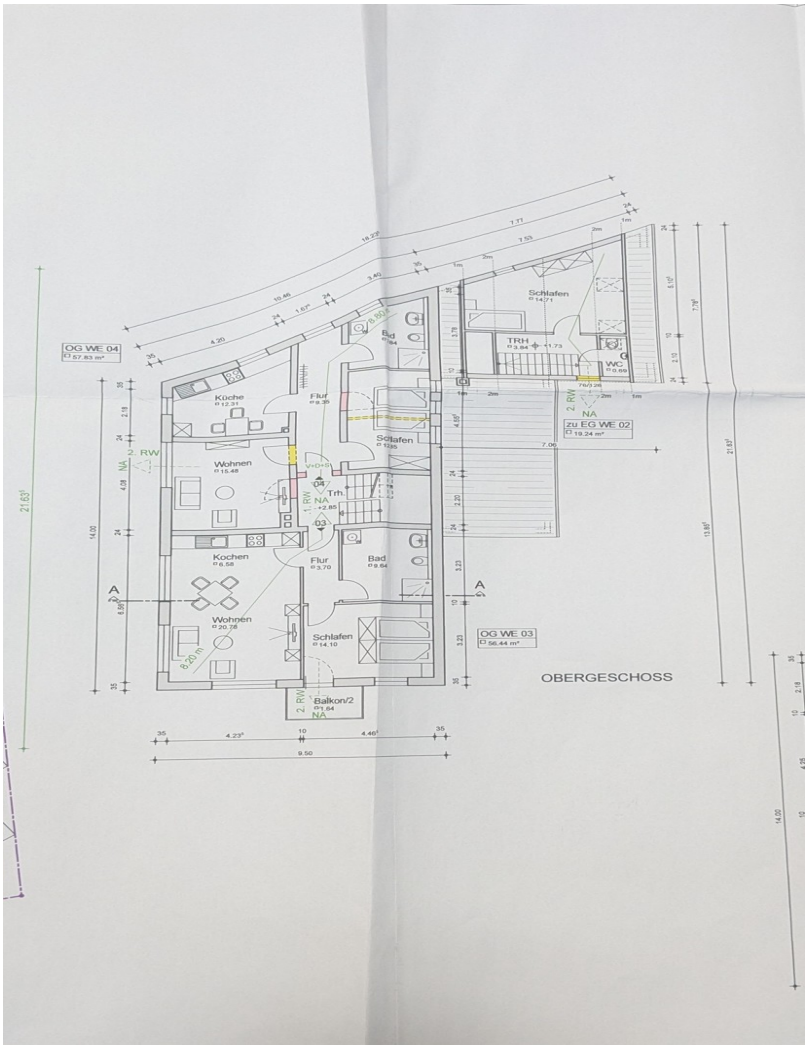
La propriété

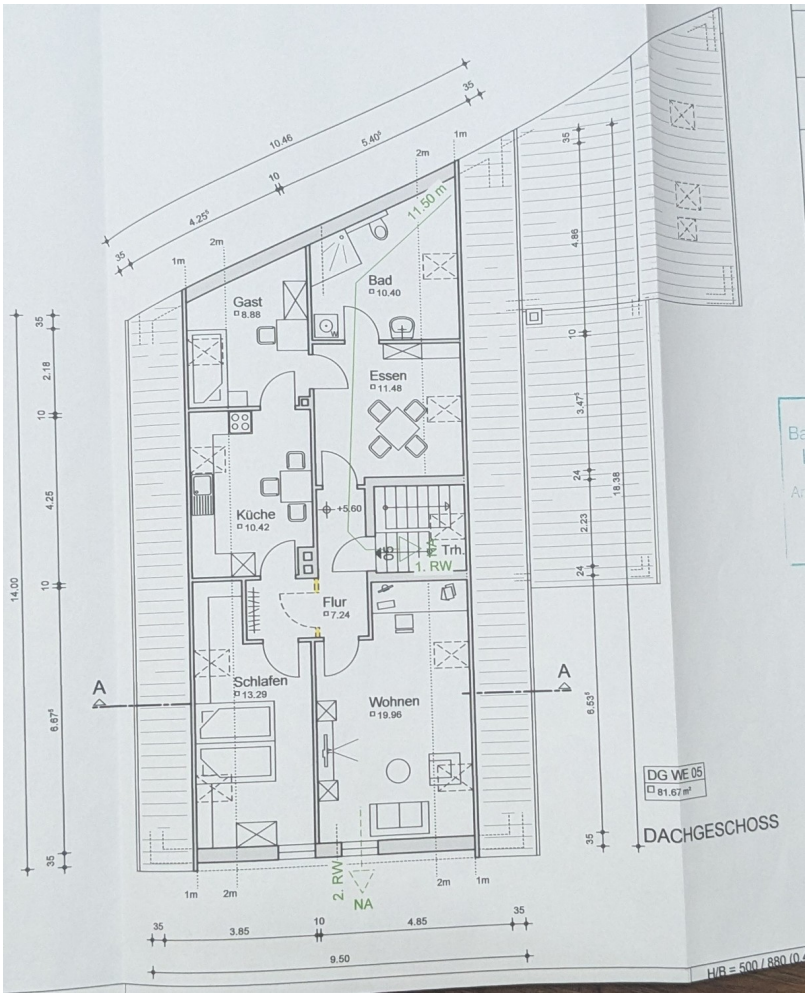
CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

Plans d'étage




ERDGESCHOSS
Fl.Nr. 22
EG WE 01
EG WE 02
OG WE 04
Wohnen
Küche
Bad
Trh.
Gast
Flur
HWR.
Essen
Terrasse/2
Gard.
Windfang
Schlafen
FW


OG WE 04
57.83 m²
Küche
12.31
Flur
8.35
Bad
Schlafen
14.71
TRH
3.84
WC
0.69
zu EG WE 02
19.24 m²
Wohnen
15.48
Trh.
Kochen
6.58
Flur
3.70
Bad
9.64
Wohnen
20.78
Schlafen
14.10
Balkon/2
1.64
OG WE 03
56.44 m²
OBERGESCHOSS



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus vereint solide Bausubstanz mit einer umfassenden Kernsanierung und modernen Wohnstandards. Die Immobilie bietet sechs abgeschlossene Wohneinheiten mit einer hochwertigen Gesamtausstattung, ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses fallen die liebevoll durchgeführten Modernisierungen zusammen mit der zeitlosen Gesamtgestaltung auf.

Die eigengenutzte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das helle, gemütliche Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum Wintergarten, der sich perfekt als Rückzugsort für entspannte Stunden eignet. Ein besonderes Highlight ist das moderne Badezimmer, das mit einer bodengleichen Dusche und Fußbodenheizung höchsten Komfort bietet. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über eine Klimaanlage und bietet dank der durchdachten Raumaufteilung viel Stellfläche für Möbel. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Wohneinheiten. Die erste ist eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, die sich ideal für ein junges Paar eignet. Die zweite Einheit umfasst drei Zimmer und bietet viel Platz für eine kleine Familie oder ein Paar mit Homeoffice-Bedarf. Die gleiche Aufteilung setzt sich im Dachgeschoss fort, sodass auch hier eine 2-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung zur Verfügung stehen. Beide Wohnungen profitieren von einer intelligenten Raumgestaltung und modernisierten Ausstattungsmerkmalen.

Eine zusätzliche Wohnung im Souterrain ergänzt das Raumangebot perfekt und bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Mieter oder als Gästeapartment. Der gedämmte Spitzboden sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der Keller mit weiteren Lagermöglichkeiten überzeugt.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Fünf der sechs Wohneinheiten sind derzeit vermietet, was eine solide Einnahmequelle darstellt. Dank der separaten Zählereinrichtungen für Wasser, Strom und Heizung ist eine ordnungsgemäße Verwaltung der einzelnen Wohnungen gewährleistet.

Im Hofbereich stehen sechs Kfz-Stellplätze zur Verfügung, sodass alle Bewohner einen

festen Parkplatz haben. Die großzügige Hofgestaltung bietet weitere Entfaltungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer.

Diese Immobilie ist eine perfekte Kombination aus hochwertiger Sanierung, funktionalem Wohnkomfort und attraktiver Kapitalanlage. Sie bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine hervorragende Gelegenheit, sich langfristig eine wertbeständige Immobilie zu sichern.

Gerne vereinbaren wir bei ernsthaftem Interesse in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Mehrfamilienhaus mit 6 abgeschlossenen Wohneinheiten
- Hochwertige Gesamtausstattung
- Eigengenutzte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Diele mit Platz für eine Garderobe – modernes Gäste-WC
- Großzügiges Schlafzimmer mit Klimaanlage und guten Stellmöglichkeiten
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Modernisiertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung
- Zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss – 2-Zimmer-Einheit mit Balkon und 3-Zimmer-Einheit
- Identische Aufteilung im Dachgeschoss
- Stauraum im Spitzboden – oberste Geschossdecke gedämmt
- Zusätzliche Lagerfläche im Keller – Wohnung im Souterrain
- Separate Zählereinrichtungen für Wasser, Strom und Heizung vorhanden
- Fünf Wohneinheiten derzeit vermietet – finanzierungsunterstützend
- Sechs Kfz-Stellplätze im Hof

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und der Qualität dieses Wohntraums vor Ort bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

Tout sur l'emplacement

Die Marktgemeinde Lehrberg liegt idyllisch im Landkreis Ansbach in Mittelfranken und besticht durch ihre naturnahe Umgebung sowie ihre hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Naturparks Frankenhöhe, bietet Lehrberg eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Lehrberg verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einer Grundschule, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Lokale Handwerksbetriebe, Gastronomie und zahlreiche Vereine tragen zum lebendigen Dorfleben bei.

Die nahe gelegene Kreisstadt Ansbach ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und bietet weiterführende Schulen, eine Fachhochschule sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Durch die Bundesstraße B13 ist Lehrberg zudem optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A6 ist schnell zu erreichen und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Nürnberg, Heilbronn oder Würzburg.

Auch für Erholung und Freizeitgestaltung ist Lehrberg ein idealer Standort: Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchziehen die malerische Landschaft und laden zu entspannten Ausflügen ein. Historische Sehenswürdigkeiten, wie die St. Margaretha-Kirche oder die nahegelegene Burg Colmberg, unterstreichen den Charme dieser fränkischen Gemeinde.

Lehrberg verbindet somit eine ruhige und naturnahe Wohnlage mit der Nähe zur Stadt – eine perfekte Kombination für alle, die das Leben im Grünen genießen und dennoch nicht auf eine gute Anbindung verzichten möchten.

CODE DU BIEN: 25208678 - 91611 Lehrberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 96.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25208678 - 91611 Lehrberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 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