

Leutershausen

# Großzügiges Familiendomizil in beliebter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 24208621



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

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

Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24208621
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	46.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

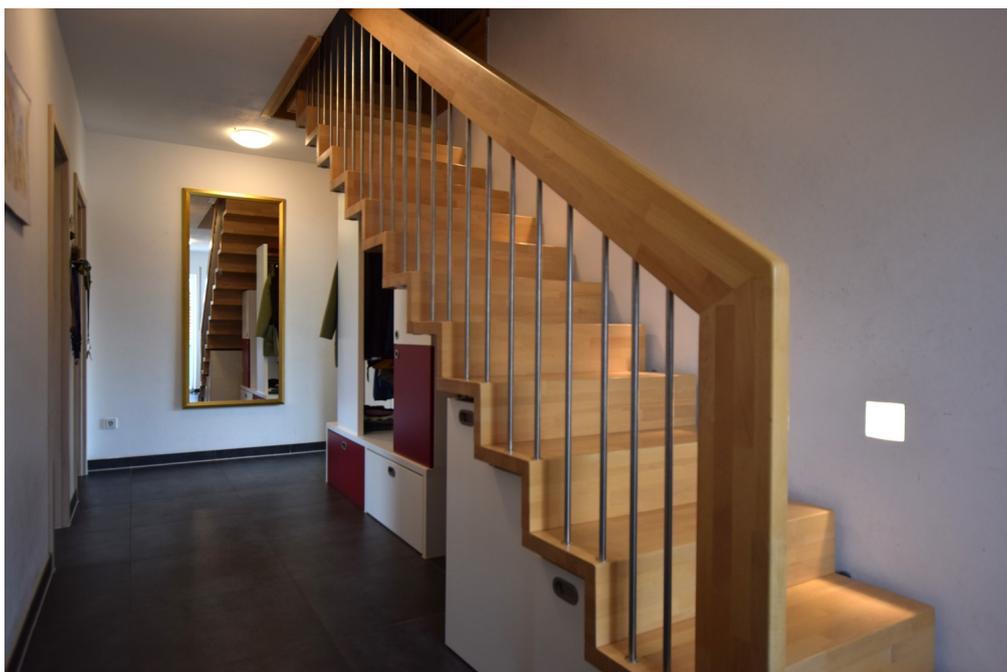
Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



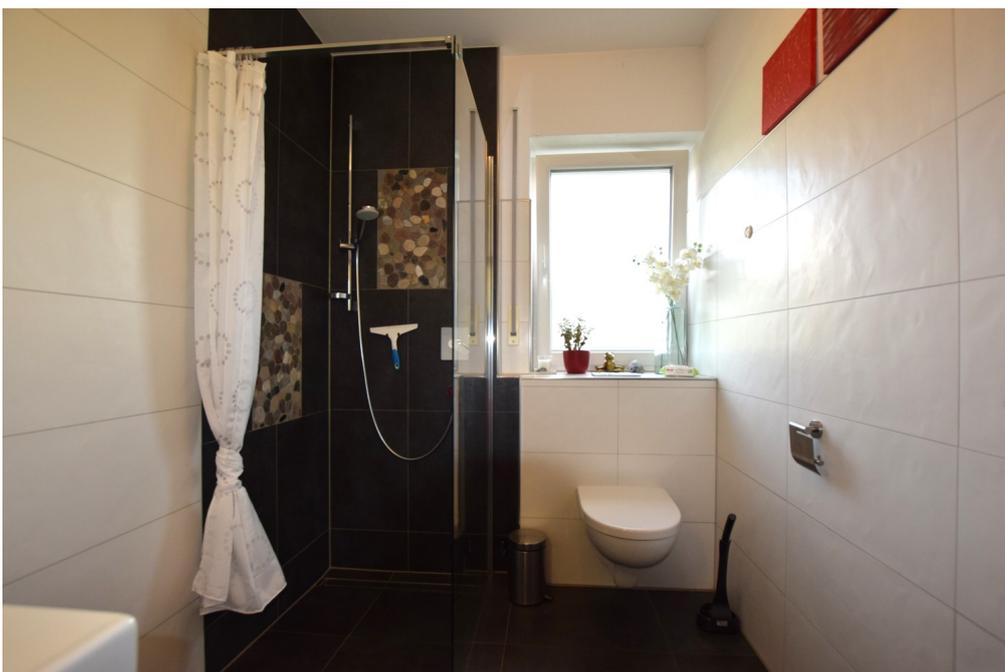
Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



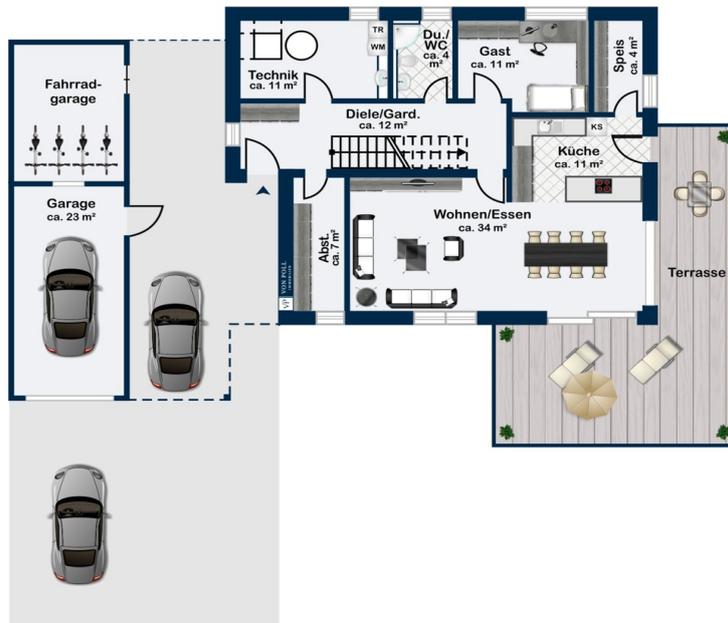
Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

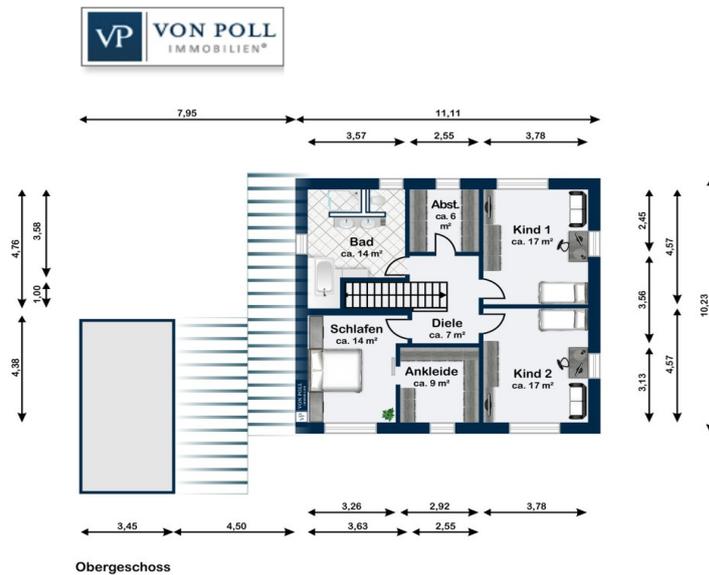
## Die Immobilie



Objektnummer: 24208621 - 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: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage einer ruhigen Siedlung und besticht durch eine gepflegte Ausstattungsqualität. Mit einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 820 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie. Die Liegenschaft verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter ein helles Wohn-, Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, eine hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer, ein Gästezimmer oder Büro im Erdgeschoss, sowie zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Ankleide im Obergeschoss. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einer großen Wellnessdusche und einem WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss. Der weitläufige Garten mit eigener Zisterne lädt zum Entspannen im Freien ein, während ein überdachter Freisitz für gemütliche Stunden im Freien sorgt. Für Fahrzeuge stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung, sowie ein Außenparkplatz. Die hochwertige Bauweise und Ausstattung des Hauses garantieren einen hohen Wohnkomfort. Die Immobilie ist massiv gebaut, in einem sehr gepflegten Zustand und bietet alle heutzutage technischen Highlights wie z.B. die effiziente Wärmepumpe, sowie Fußbodenheizung. Dies ist nur ein kleiner Auszug der Besonderheiten, die bei einer persönlichen Besichtigung entdeckt werden können. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von diesem schönen Einfamilienhaus zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 820 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Beliebte Wohnlage in ruhiger Siedlung
- 5 Zimmer
- Helle Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
- Gästezimmer oder Büro im Erdgeschoss
- Gäste WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Großes Wohnzimmer
- Zwei Kinderzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch, großer Dusche und WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer im Obergeschoss mit Ankleide
- Überdachter Freisitz
- Weitläufiger Garten mit eigener Zisterne
- Hochwertige Ausstattung
- Massiv gebaut
- Garage und Carport für Ihre KFZ
- Photovoltaikanlage
- Stromspeicher

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 24208621 - 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. Nachbargemeinden sind: Geslau, Colmberg, Lehrberg, Ansbach, Herrieden, Aurach, Dombühl, Schillingsfürst und Buch am Wald. 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 und ist bei Gästen aus Nah und Fern beliebt. Die ausgedehnte Gemeindefläche (84 km<sup>2</sup>) 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: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 46.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)