

Leutershausen

# Großzügiges Familiendomizil in beliebter Wohnlage mit hochwertiger Ausstattung

Property ID: 24208621



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

**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 820 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## At a glance

Property ID	24208621
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	589.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	46.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property





Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## The property



Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

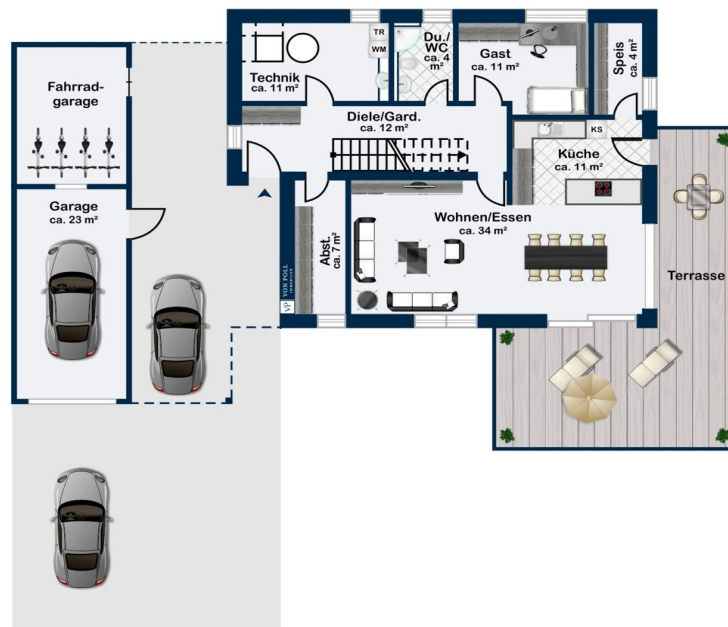
## The property

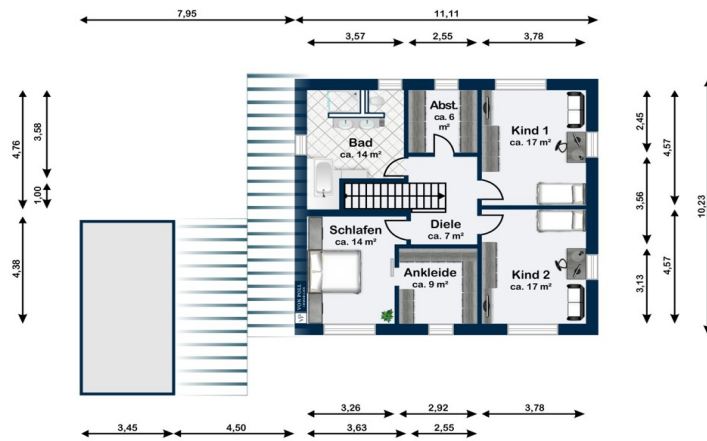




Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Floor plans





Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## A first impression

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.

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Details of amenities

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.

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## All about the location

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.

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Other information

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.

Property ID: 24208621 - 91578 Leutershausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)