

Langenaltheim / Rehlingen

Landhaus mit ca. 14885m² großem Grundstück in Ortrandlage

Número de propiedad: 23247032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 448.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.885 m²

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

De un vistazo

Número de propiedad	23247032
Superficie habitable	ca. 196 m ²
Ocupación a partir de	22.07.2024
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	1890
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje, 4 x Otros

Precio de compra	448.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 200 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langentalheim / Rehlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Demanda de energía final	291.31 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	05.06.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

La propiedad



Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

Una primera impresión

Natur pur – auf ca. 14.885 qm Grund. Das großzügig geschnittene und helle Wohnhaus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterfronten und eine überdachte Terrasse bieten Ihnen sonnendurchflutete Stunden - drinnen wie draußen. Lassen Sie sich vom wunderbaren Weitblick ins Rehlinger Tal und der Ruhe und Abgeschiedenheit im eigenen urig-eingewachsenen Steinbruch verzaubern.

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

Detalles de los servicios

Anwesen mit Scheune und herrlichem Grundstück in absoluter Ortsrandlage in Rehlingen. Das Objekt befindet sich in der nahegelegenen Siedlung „Am Steinbruch“ und ist ca. 500m vom Hauptort entfernt. Die Gemeinde befindet sich am westlichen Rand des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen und grenzt an das Donauries.

Das Gelände war früher ein Steinbruch, der seit Langem stillgelegt und zugewachsen ist. Er ist gänzlich uneinsehbar und bietet unterschiedlichste Plätze, die zum Genießen und Entspannen einladen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielseitig: Als Outdoor-Yogastudio oder zur Tierhaltung – Platz ist genug und der Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Das idyllisch gelegene Anwesen wurde ursprünglich ca. 1889 erbaut und ca. 1976 renoviert. Bei dieser Maßnahme wurde das Wohnhaus zum größten Teil abgerissen und neu in Massivbauweise errichtet.

ca. 1995 wurde das Wohnzimmer um einen ca. 40qm großen Anbau erweitert.

Durch den großen Eingangsbereich mit Natursteinböden gelangen Sie ins Haus. Dort ist ausreichend Platz um auch einen Kinderwagen abzustellen, bevor Sie über die Innentreppe zum Wohnbereich im 1. Obergeschoss gelangen. Auf dieser Etage stehen Ihnen ein großes Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschbecken zur Verfügung, die Toilette grenzt an. Die große, gut geschnittene Essküche bietet Ihnen viel Platz und direkten Zugang zum Balkon. Ebenso ist eine Speisekammer vorhanden.

An das Gästezimmer grenzt ein gemütliches Kaminzimmer. Dort bestechen vor allem die großen Fensterfronten mit Blick ins Grüne. Vom ca. 40 qm großen Wohnzimmer (Anbau) gelangen sie auf den nach Süden ausgerichteten großen Balkon, der ausreichend Platz für eine großzügige Essecke bietet. Der Bereich ist überdacht und windgeschützt. So ist es auch möglich an regnerischen Tagen, die Natur zu genießen.

Im zweiten Obergeschoss stehen Ihnen zwei große Schlafzimmer sowie ein kleineres Kinderzimmer, welches auch gut als Ankleide genutzt werden kann, zur Verfügung. Das vierte Zimmer kann sowohl als Schlaf-Wohn oder auch Esszimmer genutzt werden, da hier Küchenanschlüsse vorhanden sind. Zudem befindet sich eine Gästetoilette auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss ist noch nicht als Wohnraum ausgebaut, bietet aber eindeutig Potential.

Die große Scheune auf dem Grundstück eignet sich sowohl für Tierhaltung, als Werkstatt oder zur Nutzung für ihre Fahrzeuge und vieles mehr. Daneben gibt es noch zwei separate Autogaragen.

ca. 2020 wurde das Haus an die örtliche Nahwärmeversorgung angeschlossen. In diesem Zuge wurde auch schnelles Glasfaser-Internet ans Haus gelegt.

Für Familien mit Kindern gut zu wissen: Der Bus in Schule und Kindergarten hält direkt neben dem Grundstück.

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

Todo sobre la ubicación

Rehlingen ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Langenaltheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern). Das Pfarrdorf liegt in den Ausläufern der Fränkischen Alb nordwestlich des Gemeindesitzes Langenaltheim und südlich von Treuchtlingen.

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.31 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nora Thomas

Luitpoldstraße 24 Weißenburg en Baviera

E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com