

Leutershausen

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten

Objektnummer: 25208708



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

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

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

Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25208708                  |
| Wohnfläche   | ca. 238,93 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1994                      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 539.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 148.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



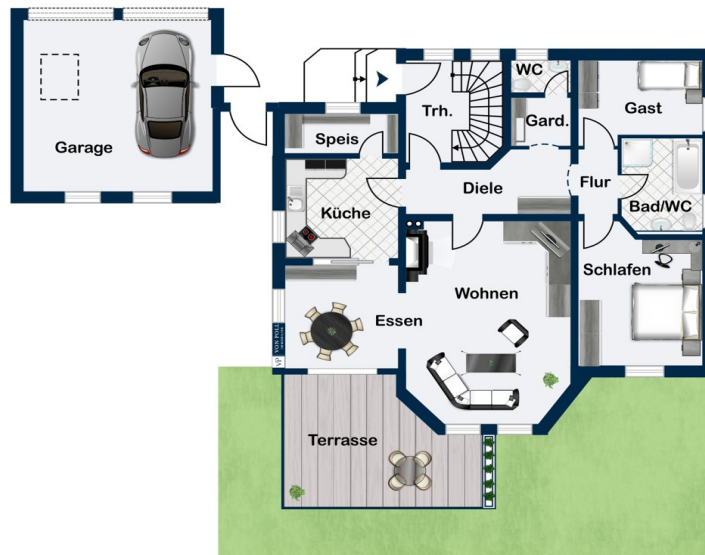
Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 25208708 - 91578 Leutershausen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, das 1994 fertiggestellt wurde. Diese Immobilie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 238,93 m<sup>2</sup> und liegt auf einem ca. 702 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Aufteilung ist ideal, um entweder als Generationenwohnen oder für die große Familie genutzt zu werden.

Das Haus bietet insgesamt acht Zimmer, verteilt auf zwei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine zusätzliche Einliegerwohnung im Untergeschoss. Dieser Bereich ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als private Rückzugsmöglichkeit oder als separater Wohnbereich für anspruchsvolle Familienkonstellationen. Die Raumaufteilung umfasst offenen Wohn- und Essbereiche, die eine einladende und kommunikative Wohnatmosphäre mit Kachelofen und Fußbodenheizung schaffen. Zwei Balkone und eine Terrasse bieten zusätzlichen Außenraum, um das Grundstück zu genießen, das pflegeleicht angelegt wurde.

Im Erdgeschoss sorgt ein gemütlicher Kachelofen für wohlige Wärme. Die Heizungsart der Immobilie ist eine Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Immobilie wurde stets in einem gepflegten Zustand gehalten, was den Gesamteindruck spürbar hebt und potenziellen Käufern ein sofortiges Einziehen ermöglicht, ohne umfangreiche Renovierungsarbeiten vornehmen zu müssen.

Die große Doppelgarage, bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Die Lage in einem beliebten, ruhigen Wohngebiet unterstreicht die Attraktivität dieses Angebots. Diese Wohngegend ist bekannt für ihr angenehmes Umfeld und bietet dennoch eine gute Anbindung an alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Grundstücksgröße und bieten weiteres Potenzial für persönliche Anpassungen oder Erweiterungen, um den Wohnkomfort noch weiter zu steigern oder spezifische Wünsche zu realisieren. Die Architektur und Bauweise des Hauses sind so gehalten, dass sie modernen Wohnansprüchen gerecht werden und zugleich Raum für individuelle Gestaltungen lassen.

Diese Immobilie stellt mit ihrem gepflegten Zustand und ihrer durchdachten Raumaufteilung eine attraktive Möglichkeit für Familien dar, die ein geräumiges und funktionales Heim suchen. Die bereits durchgeführten Modernisierungen und die Erhaltung des Hauses tragen zu einem rundum positiven Wohngefühl bei.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Ausstattung und Details

Anbei einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 238m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 702m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Zwei Drei-Zimmer Wohnungen
- Offener Wohn- Essbereich
- Zwei Balkone und eine Terrasse mit tollem Ausblick
- Separate Stromzähler
- Fußbodenheizung in den einzelnen Wohnungen
- Gemütlicher Kachelofen im Erdgeschoss + Dachgeschoss
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Einbauküche im Erdgeschoss
- Großer Spitzboden
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- In Planung für nächstes Jahr: Anschluss an das Nahwärmenetz
- Pflegeleicht angelegtes Grundstück - schöne Größe
- Gepflegter Gesamtzustand
- Beliebte Lage im ruhigen Wohngebiet
- Ideal für Generationenwohnen oder die große Familie

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser top gepflegten Liegenschaft mit weiterem Potenzial und vielen Highlights. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität des Angebots und den Vorzügen der Lage bei einer Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 25208708 - 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: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25208708 - 91578 Leutershausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9, 91522 Ansbach  
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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