

Rügländ

## Einfamilienhaus in Rügländ mit toller Raumaufteilung und schönem Garten

**CODICE OGGETTO: 24208638**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,63 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 427 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                       |                                                                                            |
|---------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24208638                  | Prezzo d'acquisto     | 329.000 EUR                                                                                |
| Superficie netta    | ca. 112,63 m <sup>2</sup> | Stato dell'immobile   | Curato                                                                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde               | Tipologia costruttiva | prefabbricato                                                                              |
| Vani                | 4                         | Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Camere da letto     | 3                         |                       |                                                                                            |
| Bagni               | 1                         |                       |                                                                                            |
| Anno di costruzione | 2008                      |                       |                                                                                            |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport               |                       |                                                                                            |

CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo finale di energia                             | 105.20 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.11.2034    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                                |

CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà



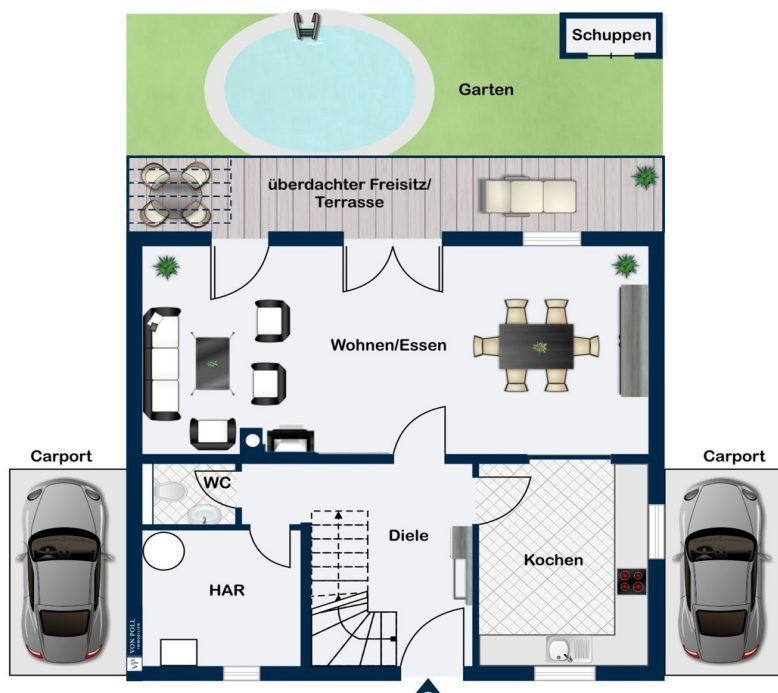
CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

## La proprietà

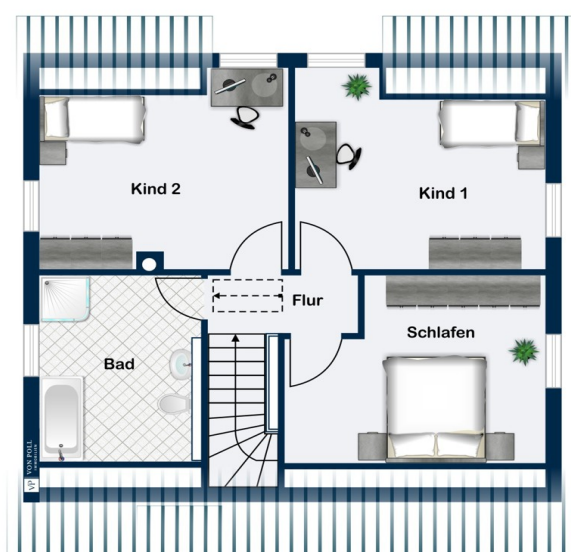


CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland

# Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte, im Jahre 2008 erbaute, Einfamilienhaus in idyllischer, naturnaher Lage bietet eine perfekte Wohnmöglichkeit für Familien und Paare. Auf zwei Etagen befinden sich insgesamt 4 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Durch die Hauseingangstür gelangen Sie in den Flur, der Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses bietet. Ebenfalls haben Sie hier genügend Platz um eine Kommode und sonstige Schränke zu integrieren. Zu Ihrer Rechten befindet sich die Küche, die mit einer funktionellen Einbauküche ausgestattet ist. Mittelpunkt des Hauses ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Hier haben Sie ausreichend Platz um neben einem gemütlichen Wohnbereich auch einen Essbereich zu integrieren. In der kühleren Jahreszeit sorgt der Schwedenofen für ein optimales Wohlfühlambiente für Sie und Ihre Liebsten. In der wärmeren Jahreszeit gelangen Sie vom Wohnzimmer auf Ihre große Sonnenterrasse, die über einen überdachten Freisitz verfügt. Hier können Sie und Ihre Liebsten die Sonne genießen. Im gepflegten Garten steht momentan ein beheizbarer Pool und ein Schuppen. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC und ein geräumiger Wasche/-Heizungsraum. Hier haben Sie neben der Gastherme und den Anschlüssen für die Solarthermie, ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Über die Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses. Zu Ihrer Linken befindet sich das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist mit einer Wärmeschleife, einer Badewanne, Dusche, Toilette und einem Waschbecken ausgestattet. Des Weiteren befinden sich im Dachgeschoss, neben dem Hauptschlafzimmer, zwei weitere Zimmer. Diese bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Büroräume. Im Spitzboden haben Sie ausreichend Platz für Abstell-/ bzw. Lagerfläche. Zum Haus gehören 2 Carports. Ein Carport verfügt über eine Wallbox. Die Immobilie bietet für Familien als auch für Paare ein ideales Zuhause. Sie befindet sich in einem guten Zustand. Kurz und mittelfristig sind Reparaturen zu erledigen, die zum Teil von den Eigentümern übernommen werden. Überzeugen Sie sich selbst von der ruhigen Lage und der Qualität dieser Immobilie vor Ort bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.

**CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland**

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss:

- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Schwedenofen u. Terrassenzugang
- Große Sonnenterrasse mit überdachtem Freisitz u. schönem Garten mit beheizbarem Pool
- Schwedenofen mit Natursteinverzierung
- Separate Küche mit funktionaler Einbauküche
- Separates Gäste-WC
- Geräumiger Wäsche-/ Heizraum

### Dachgeschoss:

- Tageslichtbadezimmer mit Wärmeschleife, Dusche, Badewanne, Toilette und Waschtisch
- Zwei helle Kinder-/ Arbeits-/ Gästezimmer
- Schlafzimmer mit ausreichend Platz für einen großen Schrank

### Allgemein:

- 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden + Fliegengitter
- Gastherme + Solarthermie für Warmwasser
- Laminatboden in den Wohn-/ Schlafräumen
- Fliesenboden in der Küche, Gäste-WC und Badezimmer
- Gastank unter dem Grundstück
- 2 Carports (in einem Carport Wallbox vorhanden)
- Stauraum im Spitzboden und unter der Holztreppe
- Satellitenschüssel
- Allgemein befindet sich die Immobilie in einem guten Zustand, jedoch besteht Reparaturbedarf an manchen Stellen (wird z.Teil von den Eigentümern übernommen)

**CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Rügland mit seinen ca. 1310 Einwohnern, bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs direkt am Ort. Eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Mittelschule im Nachbarort Dietenhofen, eine Allgemeinarztpraxis und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie hier vor. Mit der Staatsstraße besteht eine direkte Verkehrsanbindung zum 14 km entfernten Ansbach. Anschluss an den Fernverkehr erhalten Sie nach nur kurzer Fahrtzeit. Das Anwesen liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Straße mit tollem Ausblick in die Natur.

**CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 105.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24208638 - 91622 Rügland**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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