

Langenaltheim / Rehlingen

# Landhaus mit ca. 14885m<sup>2</sup> großem Grundstück in Ortrandlage

Objektnummer: 23247032



KAUFPREIS: 448.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 14.885 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

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

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23247032
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	20.06.2024
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1890
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage, 4 x Andere

Kaufpreis	448.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergiebedarf	291.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Ein erster Eindruck

Natur pur – auf ca. 14.885 qm Grund. Das großzügig geschnittene und helle Wohnhaus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterfronten im Haus 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-ingewachsenen Steinbruch verzaubern.

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Ausstattung und Details

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. Eine Speisekammer ist 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 würde 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.

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.31 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 23247032 - 91799 Langenaltheim / Rehlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg in Bayern

E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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