



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Objektnummer 2025-AV-108

**Langfurth - \*Großzügig – Nachhaltig – Besonders\* Ihr neues Wohlfühl-Zuhause mit Flair in Langfurth-Ammelbruch.**

### **Eckdaten**

Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingen  
info@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



# Zurmöhle

## Immobilien & Hausverwaltung

<b>Kaufpreis</b>	<b>469.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,00 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
<b>Courtagehinweis</b>	<b>Provision für Käufer: 3,00 % inkl. 19% MwSt. (2,521 % zzgl. 19% Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem BGB). inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>199,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>957,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>40,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2002</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Fenster, Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Pellets</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258



# Zurmöhle

## Immobilien & Hausverwaltung

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>08.01.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>60,89 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Holzpellets</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.01.2025</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### Objektbeschreibung

#### Lage

*Ammelbruch ist eine der sieben einzelnen Ortsteile der Gemeinde Langfurth (im Landkreis Ansbach, Mittelfranken) und liegt wunderbar eingebettet in die Natur. Innerhalb von 10 Minuten erreicht man von dort z.B. Dinkelsbühl, Feuchtwangen, Wassertrüdingen oder Herrieden. Weitere Städte wie Ansbach, Crailsheim, Ellwangen oder Rothenburg o. d. T. sind lediglich ca. 30 Minuten entfernt.*

*Die nahen Autobahnen A6/A7 sorgen für eine gute Anbindung - innerhalb einer Stunde können sowohl der Ballungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, der Großraum Stuttgart/Heilbronn in Richtung Süden Augsburg und Ingolstadt erreicht werden.*

Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258



## Zurmöhle

### Immobilien & Hausverwaltung

#### **Objektbeschreibung**

*Dieses außergewöhnliche Haus verbindet zeitgemäßen Stil, Funktionalität und Nachhaltigkeit und bietet Raum für all Ihre Wohnträume.*

*Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die Familie, als modernes Home-Office mit ungestörten Arbeitsbereichen oder als Standort für Selbstständige oder freiberuflich Tätige – dieses Haus bietet Platz für nahezu alle Ansprüche.*

#### **Die Highlights auf einen Blick:**

##### **? Großzügiges Wohnen**

*Klare Linien und ein zeitlos moderner Landhaus-Stil treffen auf einen durchdachten Grundriss – ideal für die ganze Familie.*

##### **? Nachhaltig und effizient**

*Ausgestattet mit einer effizienten Pellets-Heizungsanlage und Holzfenstern mit Isolierverglasung genießen Sie ein umweltbewusstes Wohnklima mit niedrigen Energiekosten.*

##### **? Wohlfühlambiente**

*Lichtdurchflutete Räume dank überwiegend bodentiefer Fenster, hochwertige Materialien und drei großzügige Terrassen bieten eine unvergleichliche Wohnqualität.*

##### **? Familienfreundlich und flexibel**

*Das Untergeschoss kann bei Bedarf als separate Wohnung ausgebaut werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder Home-Office.*

##### **? Ruhige Ortsrandlage**

*Das Haus liegt in einer ruhigen Hanglage mit unverbaubarer Aussicht. Natur pur und erholsame Spaziergänge beginnen direkt vor der Haustür.*

##### **? Großzügiger Hofbereich**

*Eine Garage, ein Carport und zwei zusätzliche Stellplätze bieten Platz für Autos, Fahrräder und mehr – perfekt für Familien oder Pendler.*

Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 5855258



**Zurmöhle**

**Immobilien & Hausverwaltung**

### **Ausstattung**

- *Lage: Ruhige Hanglage mit unverbaubarem Ausblick*
- *Außenbereiche: Drei große Terrassen, ideal für Gartenliebhaber und entspannte Stunden im Freien*
- *Wohnkomfort: Überwiegend bodentiefe Fenster für maximale Lichtdurchflutung*
- *Ausbaupotential: Zwei Bäder, d.h. zwei getrennte Wohneinheiten möglich*
- *Heiztechnik: Effiziente Pellets-Heizungsanlage für nachhaltiges Heizen*
- *Fenster: Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung*
- *Parkmöglichkeiten: Garage, Carport und zwei weitere Stellplätze*

### **Sonstiges**

*Wir weisen darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich und nur zur Vorabinformation bestimmt sind.*

*Für die in unserem Exposé genannten Angaben sind wir auf die Auskünfte von Verkäufern, Vermietern etc. angewiesen.*

*Diese mündlich oder schriftlich an uns übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch uns auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden.*

*Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.*

*Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.*

Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingen  
info@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingen  
info@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingen [info@immobilienservice-remstal.de](mailto:info@immobilienservice-remstal.de)  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingen [info@immobilienservice-remstal.de](mailto:info@immobilienservice-remstal.de)  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 5855258

[Online ansehen](#)



Zurmöhle

Immobilien & Hausverwaltung



Jan Zurmöhle  
Mayenner Str. 16  
71332 Waiblingeninfo@immobilienservice-remstal.de  
Tel.: 07151 – 2568383  
Mobil: 0151 – 58555258

[Online ansehen](#)