Aurach

Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Blick ins Grüne

??????? ????????: 25208701

???? ??????: 669.000 EUR • ?????????: ca. 170 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ??? ?????

??????? ????????	25208701
?????????	ca. 170 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2021
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	669.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

??????????? ????????

???? ?????????	??????????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.09.2031
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	44.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2021

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

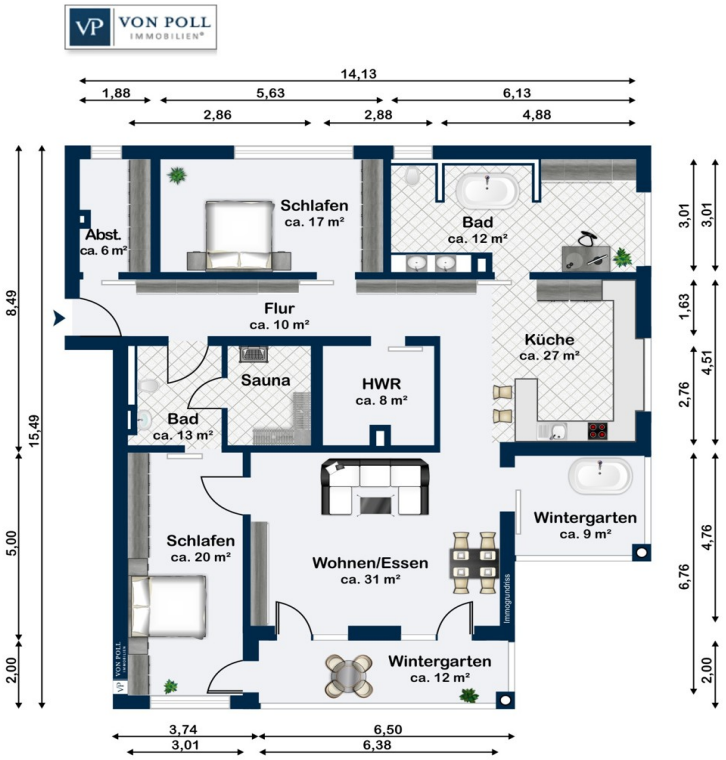
?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

?? ???????

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

??? ????? ????????

In einer ruhigen und modernen Neubausiedlung erwartet Sie diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung, die im Jahr 2021 erbaut wurde und mit einer offenen, durchdachten Raumgestaltung überzeugt. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Grundriss und naturnahem Ausblick macht diese Immobilie zu einem echten Wohntraum.

Das Herzstück der Wohnung ist das große, helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und zwei direkten Zugängen zum gemütlichen Wintergarten. Von hier aus genießen Sie den unverbauten Blick ins Grüne – ein perfekter Ort zum Entspannen oder für gesellige Stunden. Direkt angeschlossen befindet sich das Hauptschlafzimmer, das ebenfalls über einen Zugang zum Wintergarten sowie zum Wohnzimmer verfügt.

Besonders hervorzuheben sind die zwei großzügig gestalteten Badezimmer: Eines davon bietet eine luxuriöse freistehende Badewanne mit einem bodentiefen Fenster für ein ganz besonderes Wellnessgefühl, das zweite ist mit einer modernen Wellnessdusche ausgestattet. Beide Bäder verfügen selbstverständlich über Toilette und Waschbecken und sind stilvoll sowie hochwertig eingerichtet.

Die offene Küche ist nicht nur gepflegt, sondern auch mit hochwertigen Geräten ausgestattet und durch ein großes Fenster angenehm hell. Ergänzt wird der Küchenbereich durch eine praktische Speisekammer bzw. einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Co. Zusätzlich steht ein weiterer kleiner Raum zur Verfügung der als Arbeitszimmer genutzt werden könnte.

Ein weiteres Highlight ist der helle Essbereich mit zwei Fensterfronten, der wie ein kleiner, zweiter Wintergarten gestaltet ist und den Wohnbereich perfekt ergänzt.

Beheizt wird die Wohnung durch eine moderne Flüssiggasheizung aus dem Jahr 2020 und einer Wärmepumpe, die für effiziente und wohlige Wärme sorgt.

Diese Immobilie vereint moderne Wohnqualität mit großzügigem Schnitt und viel Licht – ideal für alle, die stilvoll, ruhig und naturnah wohnen möchten.

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

????????????? ??? ???????

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Neubau 2021
- Sehr helle, offene Raumgestaltung
- 4 Zimmer Wohnung
- Neubausiedlung
- Fernseh-und WLAN-Anschluss in 4 Zimmern, 2 Bädern und Wintergarten
- Zwei großzügige Bäder, eines mit freistehender, hochwertiger Badewanne und bodentiefem Fenster, sowie ein Duschbadezimmer mit Wellnessdusche und Saunaanschluss, beide jeweils mit Toilette und Waschbecken
- Wintergarten mit Blick ins Grüne, der im Sommer zu offenem Balkon umfunktioniert werden kann
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Wintergarten und zum Wohnzimmer
- Zugtreppe zum Dachboden über der Wohnung
- Großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und zwei Zugängen zum Wintergarten
- Esszimmer mit zwei Fensterfronten auch als kleiner Wintergarten gestaltet
- Flüssiggasheizung aus 2020
- Offene, gepflegte Küche mit hochwertigen Geräten und großem Fenster
- Separate Speisekammer/ Wäscheraum
- Separates kleines Arbeitszimmer
- Seniorengerecht ausgestattet
- Tiefgarage mit Waschraum und Raum für Fahrräder

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch bei weiteren Fragen.

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

??? ??? ??? ??????????

Aurach ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit ca. 3000 Einwohnern und liegt zwischen Altmühl und Frankenhöhe etwa auf halbem Weg von Ansbach nach Feuchtwangen.

Die Autobahn A 6 führt von Ost nach West durch das Gemeindegebiet. Am östlichen Rand des Gemeindegebiets befindet sich die Anschlussstelle Aurach. Dort überquert die A 6 die B 14, die ab der Anschlussstelle zur Staatsstraße 1066 herabgestuft wurde. Die Staatsstraße durchquert den Hauptort und den Ortsteil Weinberg von Nordost nach Südwest. Aurach ist mit den Buslinien 804 und 805 an die Kreisstadt Ansbach, die Große Kreisstadt Dinkelsbühl und die Nachbargemeinden angebunden. Abends und am Wochenende verkehrt ein Anrufsammeltaxi zum Bahnhof in Ansbach.

Eine gut ausgebaute öffentliche Infrastruktur mit zwei Kindertagesstätten, Grundschule, sportlichen und kulturellen Einrichtungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität der Auracher Bürger. Realschule und Mittelschule befinden sich in Feuchtwangen, Herrieden und Ansbach. Ein Facharzt für innere Medizin und Allgemeinmedizin, ein Zahnarzt sowie eine Physiopraxis sind am Ort. Zwei Besinnungswege insgesamt 11 Kilometer lang, und ein neuer 4 Kilometer langer Fitnesstrail.

Einkaufsmöglichkeiten (Aldi) des täglichen Bedarfs sowie 2 Bäckereien (eine davon mit Café und Postfiliale) und eine Metzgerei sind vorhanden. Außerdem bietet die Gemeinde ein reichhaltiges und gut funktionierendes Vereinswesen mit über 30 Vereinen und sorgt für vielfältige sportliche und gesellige Abwechslung.

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 44.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

??????? ????????: 25208701 - 91589 Aurach

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Florian Wittmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com