Petersaurach

Modernes Familienhaus mit Wohlfühl-Charakter

Objektnummer: 25208742

KAUFPREIS: 520.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 170 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 654 m²

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

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

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Auf einen Blick

Objektnummer	25208742
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	31.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2025	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

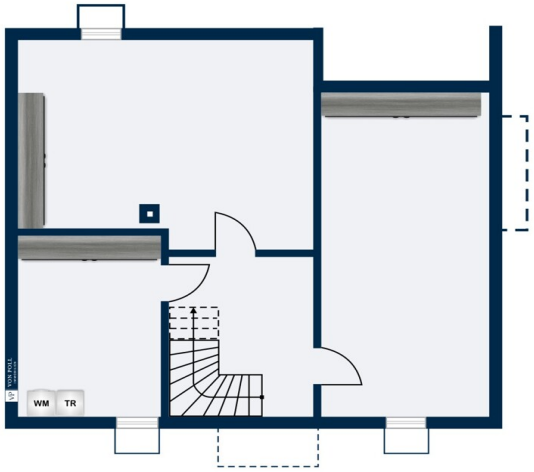
Die Immobilie

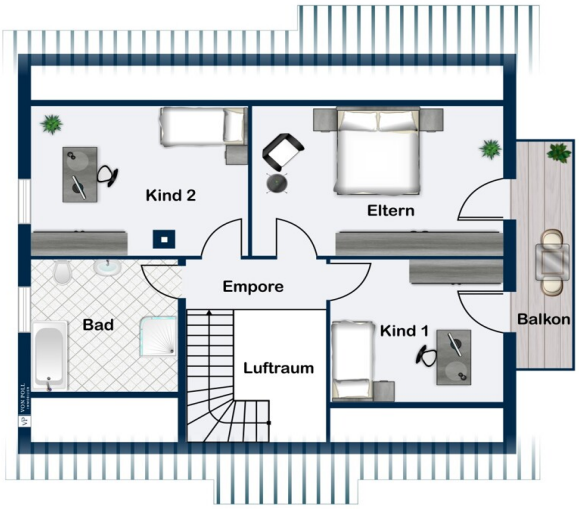
Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

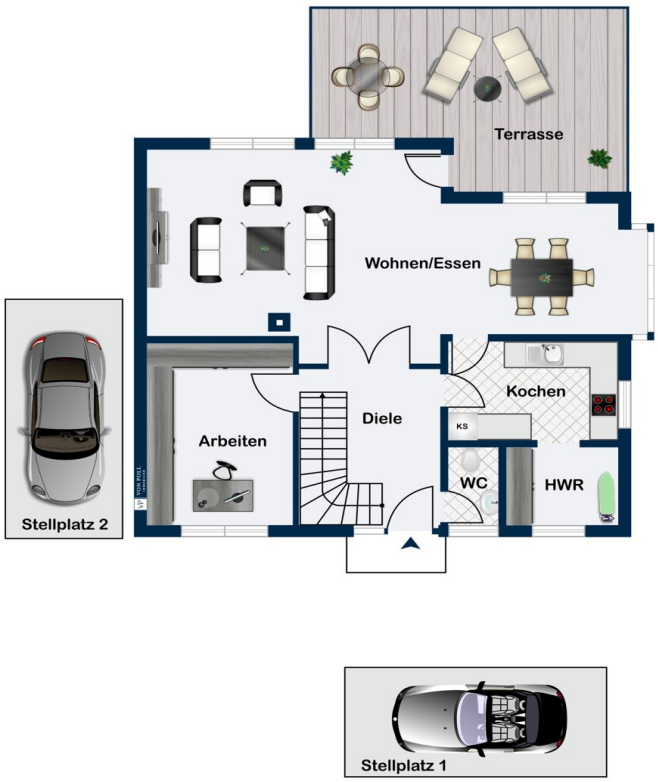
Die Immobilie

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Grundrisse




Kind 2
Eltern
Empore
Bad
Luftraum
Kind 1
Balkon



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: 25208742 - 91580 Petersaurach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zuhause bietet perfekt Platz für Familie und Naturliebhaber. Mit 170 m² Wohnfläche auf einem 654 m² großen Grundstück, das durch eine schöne Hecke blickdicht abgeschirmt ist, bleibt der Alltag privat und ruhig – ideal für Familienleben in entspannter Atmosphäre.

Der Grundriss fühlt sich durchdacht und wohnlich an:
Im Eingangsbereich empfängt Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe und führt gemütlich in die verschiedenen Bereiche des Hauses.
Im Untergeschoss finden Sie einen hellen, großzügigen Wohnbereich mit einem zusätzlichen Gästezimmer – perfekt für Besuche von Oma und Opa, Freunde oder als Spiel- und Rückzugsort für die Kleinen.
Im Erdgeschoss sorgt ein modernes Wohnzimmer mit Schwedenofen für behagliche Wärme und direkten Zugang zur Sonnenterrasse – hier lässt sich gemeinsam frühstücken oder abends bei Glühwein gemütlich sitzen.
Die überdachte Terrasse ergänzt den Balkon und lädt Familienmomente im Freien ein, sei es beim Frühstück im Sonnenschein oder beim Barbecue am Abend. Der Gesamtzustand der Immobilie ist ausgesprochen gepflegt.

Die hochwertige Einbauküche gehört einfach dazu, wenn man regelmäßig zusammen kocht und lacht; sie fügt sich, trotz der baulichen Trennung, harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste und kleine Rückzugsorte zum Lesen oder Träumen. Überall sorgt eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in dem Badezimmer für warme Füße und Wohlgefühl.

Zusätzlichen Stauraum schafft das Carport mit dem angrenzenden Gartenhaus sowie der vollständig unterkellerte Bereich – praktisch für Spielzeug, Fahrräder, Werkzeuge und all die Dinge, die das Familienleben ausmachen.

Eine Solaranlage sorgt außerdem für eine nachhaltige Warmwasserbereitung und schont die Umwelt und den Geldbeutel. Die vorhandene Gaszentralheizung aus dem Jahr 2002 funktioniert zuverlässig und sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme.

Der Garten ist liebevoll gestaltet: Von der Straße durch eine diskrete Hecke getrennt, bietet er Rückzugsorte zum Toben, Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Vom Balkon aus genießen Sie einen wunderbaren Blick in die Natur – perfekt für Barfußmomente im

Sommer.

Die Lage ist ideal für Familien: Der Bahnhof ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar (ca. 7 Minuten) und verbindet Sie alle 20 Minuten bequem mit Nürnberg und Ansbach. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der Nähe und gut zu erreichen – so bleibt mehr Zeit für das Wichtige: gemeinsame Momente, Spielplatzbesuche und Familienzeit.

Kurz gesagt: Dieses Zuhause kombiniert Komfort, Funktionalität und eine freundliche, einladende Atmosphäre – perfekt, um als Familie glücklich zu wachsen.

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:
- 654 m² großzügiges Grundstück
- 170 m² Wohnfläche
- Sehr gute Infrastruktur – vieles gut erreichbar
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Durchdachter Grundriss – gute Aufteilung der Räume
- Wohnbereich im Untergeschoss mit großem Gästezimmer
- Geräumiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- Helles Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zur Sonnenterrasse
- Hochwertige Einbauküche
- Drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer
- Balkon und überdachte Terrasse
- Carport und anschließendes Gartenhaus zu Lagerzwecken
- Vollständig unterkellert
- Solaranlage für Warmwasserbereitung
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2002
- Grundstück zur Straße durch Hecke sichtgeschützt
- Toller Ausblick vom Balkon – Natur
- unmittelbarer Bahnhof in der Nähe: 7 Minuten zu Fuß, alle 20 Minuten Bahn nach Nürnberg und Ansbach

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Alles zum Standort

Petersaurach ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit insgesamt 16 Ortsteilen und ca. 5.050 Einwohnern.

Der Bahnhof Wicklesgreuth wird von Regional-Express-Zügen der Relation Nürnberg-Stuttgart sowie der S-Bahn Nürnberg bedient. Zudem ist er Ausgangspunkt der Regionalbahn nach Neuendettelsau und Windsbach. Der Haltepunkt Petersaurach wird von Regionalbahnen der Relation Wicklesgreuth–Windsbach angefahren, am 2014 eröffneten Haltepunkt Petersaurach Nord verkehrt die Linie S4 der S-Bahn Nürnberg.

Durch Buslinien des VGN ist Petersaurach an das öffentliche Nah-Verkehrsnetz angeschlossen.
Die Gemeinde mit ihren Ortsteilen erhält nach und nach eine Glasfaser-Internetverbindung. Jeder Haushalt der sich für dafür entscheidet, bekommt die Glasfaserleitung bis ins Haus gelegt. Somit hat die Gemeinde eine der schnellsten Internetverbindungen im Landkreis Ansbach.

In Petersaurach gibt es eine Volksschule, welche für die Schüler der Gemeinde zuständig ist. Sie verteilt sich auf die Schulorte Petersaurach (Grund- und Hauptschule) und Großhaslach (Grundschule). Kindergärten und Kindertagesstätten (Evang.-luth. Kindergarten Auenland, Petersaurach, Kindergarten Kunterbunt, Großhaslach und der Kinderhort Petersaurach) sind vorhanden, ebenso niedergelassene Ärzte und Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Gemischtwarenladen für den täglichen Bedarf sowie Lebensmitteldiscounter sind vor Ort.

Ebenso bietet Ihnen Petersaurach ein reges Vereinsleben und Feste, die Kirchweih ist weit über die Ortsgrenze hinaus bekannt. Der Ort hat u. a. einen Fußballverein, den Familienverein Familie Aktiv, die Freiwillige Feuerwehr und einen Theaterverein.

Objektnummer: 25208742 - 91580 Petersaurach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 31.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25208742 - 91580 Petersaurach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com