

Aurach

## Modern 4-room apartment with conservatory and view of the countryside

*Property ID: 25208701*



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

PURCHASE PRICE: 669.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25208701 - 91589 Aurach**

## At a glance

Property ID	<b>25208701</b>
Living Space	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
Floor	<b>1</b>
Rooms	<b>4</b>
Bedrooms	<b>2</b>
Bathrooms	<b>2</b>
Year of construction	<b>2021</b>
Type of parking	<b>1 x Underground car park</b>

Purchase Price	<b>669.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Condition of property	<b>Like new</b>
Construction method	<b>Solid</b>

Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## Energy Data

Energy Source	Liquefied gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	07.09.2031	Final energy consumption	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



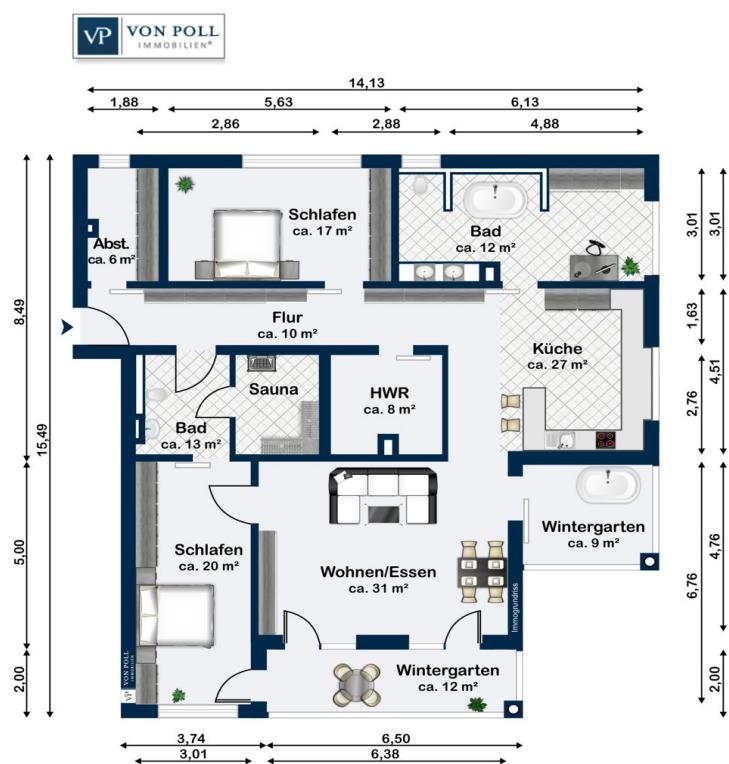
Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## The property



Property ID: 25208701 - 91589 Aurach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25208701 - 91589 Aurach**

## A first impression

Located in a quiet and modern new development, this light-filled 4-room apartment, built in 2021, boasts an open and thoughtfully designed layout. The combination of high-quality fixtures and fittings, a spacious floor plan, and views of nature makes this property a true dream home. The heart of the apartment is the large, bright living room with floor-to-ceiling windows and two direct access points to the cozy conservatory. From here, you can enjoy unobstructed views of the surrounding greenery – a perfect place to relax or spend time with friends and family. The master bedroom is directly adjacent and also offers access to both the conservatory and the living room. The two generously sized bathrooms are particularly noteworthy: one features a luxurious freestanding bathtub with a floor-to-ceiling window for a truly spa-like experience, while the other is equipped with a modern walk-in shower. Both bathrooms naturally include a toilet and sink and are stylishly and luxuriously furnished. The open-plan kitchen is not only well-maintained but also equipped with high-quality appliances and pleasantly bright thanks to a large window. The kitchen area is complemented by a practical pantry or a separate utility room with space for a washing machine and other appliances. An additional small room is available that could be used as a study. Another highlight is the bright dining area with two window fronts, designed like a small, second conservatory and perfectly complementing the living area. The apartment is heated by a modern liquid gas heating system from 2020 and a heat pump, ensuring efficient and comfortable warmth. This property combines modern living comfort with a spacious layout and plenty of natural light – ideal for those who want to live in style, in a quiet location close to nature.

**Property ID: 25208701 - 91589 Aurach**

## Details of amenities

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/ Wäscheräum
  - 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.

**Property ID: 25208701 - 91589 Aurach**

## All about the location

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 Anrufszammtaxi zum Bahnhof in Ansbach.

Eine gut ausgebauten 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.

**Property ID: 25208701 - 91589 Aurach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 44.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25208701 - 91589 Aurach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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