

Aurach

Moderno apartamento de 4 habitaciones con invernadero y vistas al campo.

Número de propiedad: 25208701



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 669.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

De un vistazo

Número de propiedad	25208701	Precio de compra	669.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	2		
Año de construcción	2021		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	07.09.2031	Consumo de energía final	44.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



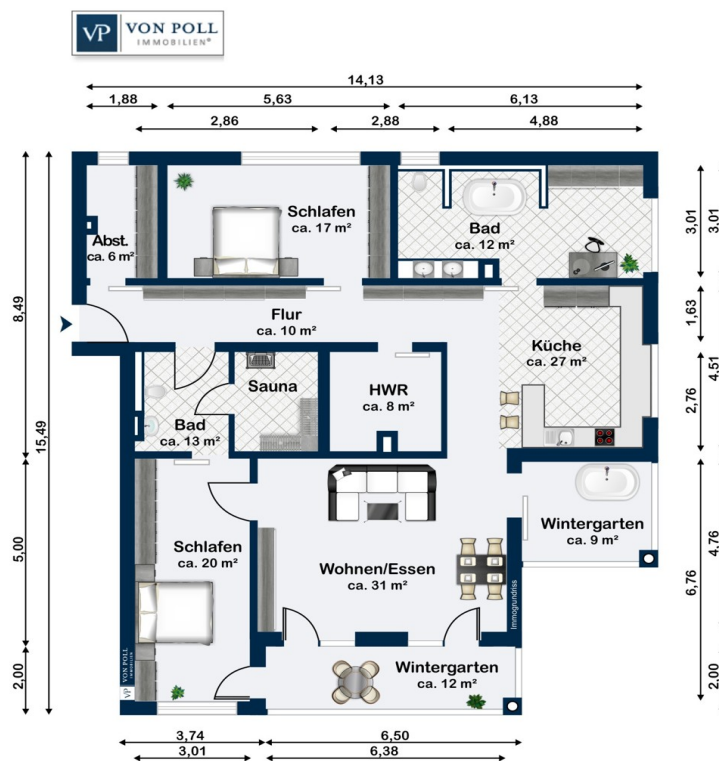
Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

La propiedad



Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Una primera impresión

Ubicado en una tranquila y moderna promoción de obra nueva, este luminoso apartamento de 4 habitaciones, construido en 2021, presume de una distribución abierta y cuidadosamente diseñada. La combinación de acabados de alta calidad, una amplia distribución y vistas a la naturaleza hacen de esta propiedad una auténtica casa de ensueño. El corazón del apartamento es el amplio y luminoso salón, con ventanales de suelo a techo y dos accesos directos al acogedor invernadero. Desde aquí, podrá disfrutar de vistas despejadas a la vegetación circundante, un lugar perfecto para relajarse o pasar tiempo con amigos y familiares. El dormitorio principal se encuentra justo al lado y también ofrece acceso tanto al invernadero como al salón. Destacan especialmente los dos amplios baños: uno cuenta con una lujosa bañera exenta con ventanal de suelo a techo para una auténtica experiencia de spa, mientras que el otro está equipado con una moderna ducha a ras de suelo. Ambos baños incluyen, por supuesto, inodoro y lavabo, y están amueblados con estilo y lujo. La cocina americana no solo está bien cuidada, sino que también está equipada con electrodomésticos de alta calidad y es muy luminosa gracias a un gran ventanal. La cocina se complementa con una práctica despensa o un lavadero independiente con espacio para la lavadora y otros electrodomésticos. Hay una pequeña habitación adicional que podría utilizarse como estudio. Otro punto a destacar es el luminoso comedor con dos ventanales, diseñado como un pequeño segundo invernadero, que complementa a la perfección la sala de estar. El apartamento cuenta con un moderno sistema de calefacción de gas líquido de 2020 y una bomba de calor, lo que garantiza una calidez eficiente y confortable. Esta propiedad combina la comodidad de una vida moderna con una distribución espaciosa y abundante luz natural, ideal para quienes desean vivir con estilo en una zona tranquila y rodeada de naturaleza.

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25208701 - 91589 Aurach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com