

Aurach

# Appartement moderne de 4 pièces avec véranda et vue sur la campagne

CODE DU BIEN: 25208701



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

**PRIX D'ACHAT: 669.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25208701
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	669.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz liquide	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2031	Consommation finale d'énergie	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



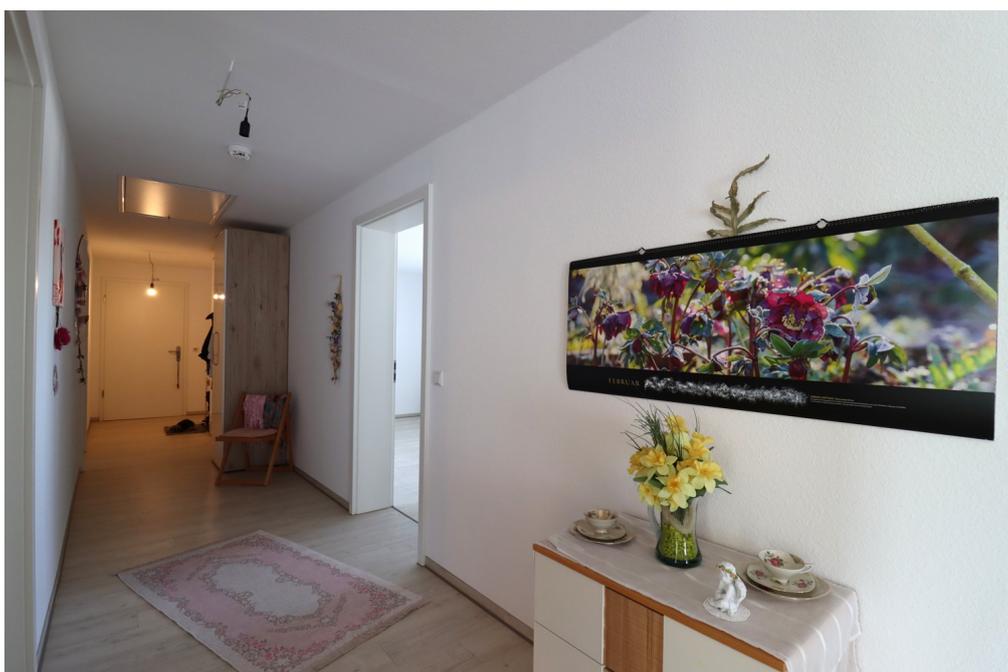
CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



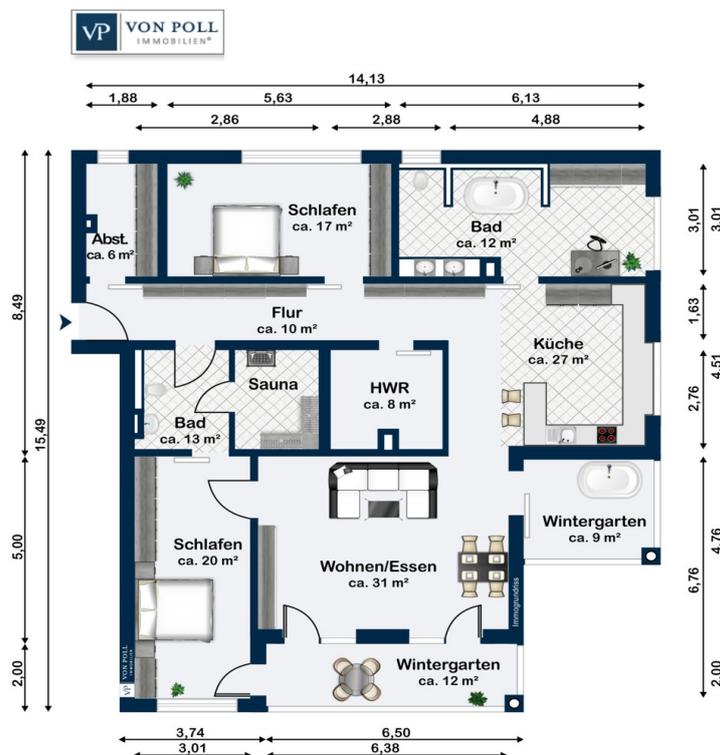
CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## Une première impression

Situé dans un nouveau complexe résidentiel calme et moderne, ce lumineux appartement de 4 pièces, construit en 2021, bénéficie d'une distribution ouverte et bien pensée. L'alliance de finitions haut de gamme, d'une surface habitable généreuse et d'une vue imprenable sur la nature en fait un véritable havre de paix. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour lumineux, doté de baies vitrées et d'un accès direct à une charmante véranda. De là, vous profiterez d'une vue dégagée sur la verdure environnante – un lieu idéal pour se détendre ou partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. La chambre principale, attenante, offre également un accès à la véranda et au séjour. Les deux salles de bains spacieuses méritent une mention spéciale : l'une est équipée d'une luxueuse baignoire îlot avec baie vitrée pour une expérience digne d'un spa, tandis que l'autre dispose d'une douche à l'italienne moderne. Chaque salle de bains comprend un WC et un lavabo et est meublée avec goût et raffinement. La cuisine ouverte, en parfait état, est équipée d'appareils électroménagers haut de gamme et baignée de lumière grâce à une grande fenêtre. L'espace cuisine est complété par un cellier pratique ou une buanderie séparée pouvant accueillir un lave-linge et d'autres appareils électroménagers. Une petite pièce supplémentaire peut servir de bureau. Autre atout : la salle à manger lumineuse, avec ses deux façades vitrées, conçue comme une petite véranda et s'intégrant parfaitement au séjour. L'appartement est chauffé par un système de chauffage au gaz liquide moderne (installé en 2020) et une pompe à chaleur, garantissant un confort thermique optimal. Ce bien allie le confort moderne à des volumes généreux et une abondante lumière naturelle – idéal pour ceux qui souhaitent vivre avec élégance, au calme, à proximité de la nature.

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach**

## Plus d'informations

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

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

CODE DU BIEN: 25208701 - 91589 Aurach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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