

Petersaurach

Gepflegtes Einfamilienhaus mit drei Schlafzimmern, Terrasse, Garage und sehr guter Bahnanbindung

CODE DU BIEN: 26208835



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128,4 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 442 m²

CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

- 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: 26208835 - 91580 Petersaurach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26208835	Prix d'achat	320.000 EUR
Surface habitable	ca. 128,4 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1967	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	150.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

La propriété



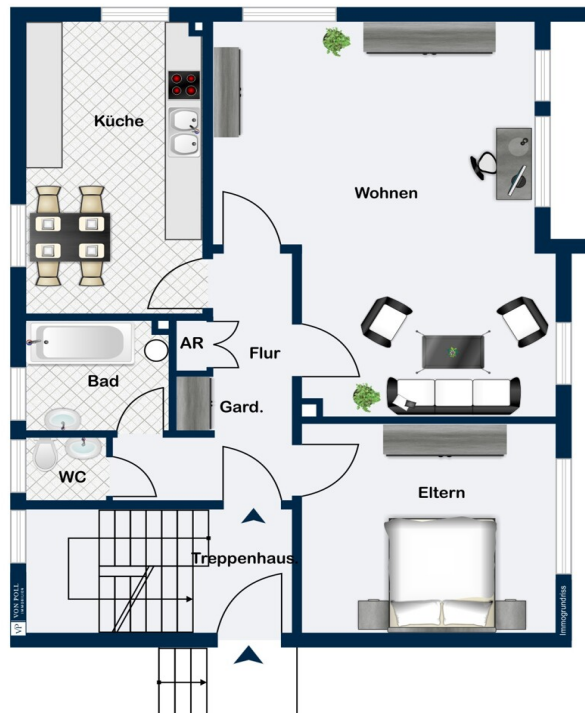
CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

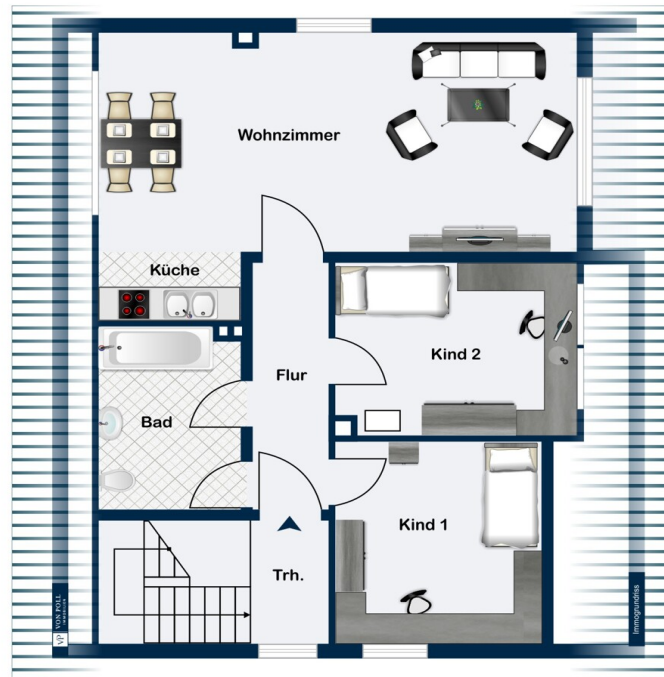
La propriété



CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

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: 26208835 - 91580 Petersaurach

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine solide Ausstattung sowie eine attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur. Das Haus steht auf einem schönen Grundstück mit einer Fläche von ca. 442 m² und bietet eine Wohnfläche von rund 130 m², die ausreichend Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf bietet.

Bereits beim ersten Eindruck wird der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie deutlich. Die Hausfassade wurde frisch gestrichen und auch die Einfahrt wurde kürzlich gereinigt, sodass sich das Objekt in einem ansprechenden äußeren Erscheinungsbild präsentiert. Zudem wurde die Garage mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet. Technisch wurde ebenfalls in wichtige Bereiche investiert: Die Ölheizung wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Zudem wurden im Jahr 2015 neue Fenster eingebaut. Die Kunststofffenster sind zweifach verglast und mit elektrischen Rollos aus dem Jahr 2024 ausgestattet, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz verbessert.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist der vollständig unterkellerte Bereich, der zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird dies durch eine Garage mit angeschlossener Abstellmöglichkeit, die weiteren Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte schafft. Auch die Drainage wurde erneuert, was langfristig zur Werterhaltung des Hauses beiträgt.

Im Inneren überzeugt das Haus durch einen gut durchdachten Grundriss mit einer angenehmen Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer, das als Elternzimmer nutzbar ist. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und bietet direkten Zugang zur Terrasse, die mit einer elektrischen

Markise ausgestattet ist. Hier entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, wodurch das Haus insgesamt drei Schlafräume bietet und somit ideale Voraussetzungen für Familien oder für individuelle Nutzungskonzepte wie Homeoffice oder Hobbyräume schafft. Zusätzlich bietet das Obergeschoss ein großes Wohnzimmer mit einer tollen Kochnische mit Dunstabzug und Kühlschrank und ein separates Badezimmer.

Auch die Lage der Immobilie bietet einen großen Mehrwert. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie weitere Angebote sind gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Bahnhof, der in nur etwa sieben Minuten fußläufig erreichbar ist. Von dort aus besteht im 20-Minuten-Takt eine Bahnverbindung in Richtung Nürnberg sowie Ansbach, was die Immobilie auch für Pendler sehr attraktiv macht.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Haus mit solider Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und sehr guter Anbindung, das sowohl durch seine Lage als auch durch die vorhandenen Modernisierungen überzeugt. Zudem befindet sich ein Glasfaser-Internetanschluss im Haus.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie ein Zuhause mit viel Potenzial in angenehmer Wohnlage. Gerne präsentieren wir Ihnen diese tolle Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- 442 m² großzügiges Grundstück
- Ca. 130 m² Wohnfläche
- Sehr gute Infrastruktur – vieles gut erreichbar
- unmittelbarer Bahnhof in der Nähe: 7 Minuten zu Fuß, alle 20 Minuten Bahn nach Nürnberg und Ansbach
- Ölheizung aus dem Jahr 2023
- Gepflegter Gesamtzustand
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollos
- Hausfassade frisch gestrichen und Einfahrt gereinigt
- Elektrisches Gargentor
- Vollständig unterkellert
- Durchdachter Grundriss – gute Aufteilung der Räume
- Ein Schlafzimmer im EG und zwei weitere Schlafzimmer im OG
- Großes Wohnzimmer und tolle Kochnische mit Dunstabzug im Obergeschoss
- Separates Badezimmer im Obergeschoss
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit elektrischer Markise
- Neue Fenster aus 2015 und 2024 neue elektrische Rollos
- Garage mit Abstellmöglichkeit im Anschluss
- Drainage erneuert
- Glasfaser-Internetanschluss

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.

CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

Tout sur l'emplacement

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 verfügt über 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.

CODE DU BIEN: 26208835 - 91580 Petersaurach

Plus d'informations

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 vorbehaltenlich 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: 26208835 - 91580 Petersaurach

Contact

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

Florian Wittmann

Neustadt 31, 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