

Aurach

Μοντέρνο διαμέρισμα 4 δωματίων με θερμοκήπιο και θέα στην εξοχή

Αριθμός ακινήτου: 25208701



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 669.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 170 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25208701	Τιμή αγοράς	669.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 170 m ²	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2021		
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Υγροποιημένο αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.09.2031	Τελική κατανάλωση ενέργειας	44.70 kWh/m ² a
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2021

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



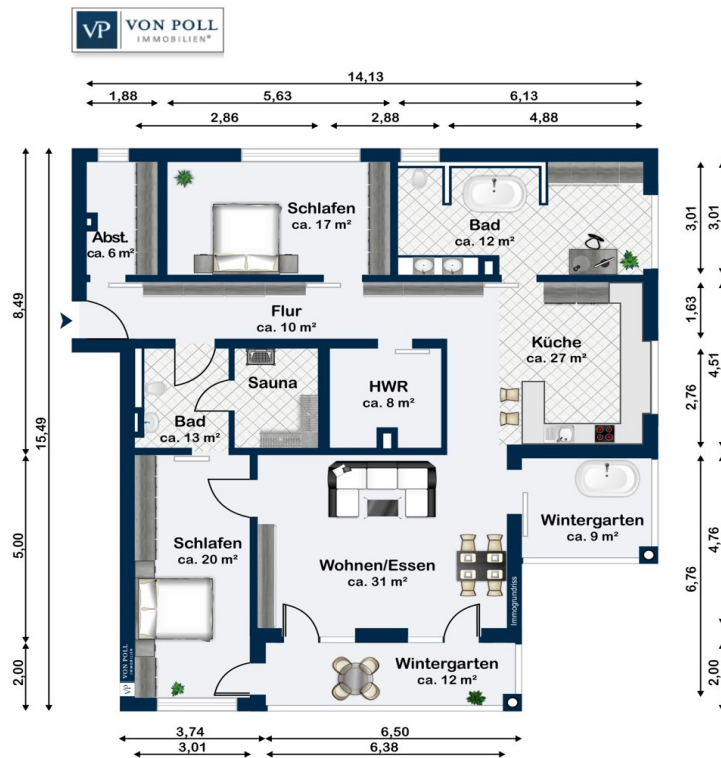
Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια ήσυχη και μοντέρνα νέα κατασκευή, αυτό το φωτεινό διαμέρισμα 4 δωματίων, κατασκευασμένο το 2021, διαθέτει μια ανοιχτή και προσεκτικά σχεδιασμένη διαρρύθμιση. Ο συνδυασμός υψηλής ποιότητας εξαρτημάτων και εξαρτημάτων, μιας ευρύχωρης κάτοψης και θέας στη φύση καθιστά αυτό το ακίνητο ένα πραγματικό σπίτι ονείρου. Η καρδιά του διαμερίσματος είναι το μεγάλο, φωτεινό σαλόνι με παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή και δύο σημεία άμεσης πρόσβασης στο άνετο θερμοκήπιο. Από εδώ, μπορείτε να απολαύσετε ανεμπόδιστη θέα στο γύρω πράσινο - ένα ιδανικό μέρος για να χαλαρώσετε ή να περάσετε χρόνο με φίλους και οικογένεια. Η κύρια κρεβατοκάμαρα είναι ακριβώς δίπλα και προσφέρει επίσης πρόσβαση τόσο στο θερμοκήπιο όσο και στο σαλόνι. Τα δύο μπάνια γενναιόδωρου μεγέθους είναι ιδιαίτερα αξιολογούμενα: το ένα διαθέτει μια πολυτελή μπανιέρα ελεύθερης τοποθέτησης με παράθυρο από το δάπεδο μέχρι την οροφή για μια πραγματικά εμπειρία σπα, ενώ το άλλο είναι εξοπλισμένο με μια μοντέρνα καμπίνα ντους. Και τα δύο μπάνια περιλαμβάνουν φυσικά τουαλέτα και νιπτήρα και είναι κομψά και πολυτελή επιπλωμένα. Η ανοιχτή κουζίνα δεν είναι μόνο καλοδιατηρημένη, αλλά και εξοπλισμένη με συσκευές υψηλής ποιότητας και ευχάριστα φωτεινή χάρη σε ένα μεγάλο παράθυρο. Ο χώρος της κουζίνας συμπληρώνεται από ένα πρακτικό ντουλάπι τροφίμων ή ένα ξεχωριστό βοηθητικό δωμάτιο με χώρο για πλυντήριο ρούχων και άλλες συσκευές. Ένα επιπλέον μικρό δωμάτιο είναι διαθέσιμο που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο. Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι η φωτεινή τραπεζαρία με δύο παράθυρα, σχεδιασμένη σαν ένα μικρό, δεύτερο θερμοκήπιο και συμπληρώνει τέλεια το σαλόνι. Το διαμέρισμα θερμαίνεται με ένα σύγχρονο σύστημα θέρμανσης υγραερίου από το 2020 και μια αντλία θερμότητας, εξασφαλίζοντας αποτελεσματική και άνετη ζεστασιά. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης με μια ευρύχωρη διαρρύθμιση και άφθονο φυσικό φως - ιδανικό για όσους θέλουν να ζουν με στυλ, σε μια

ήσυχη τοποθεσία κοντά στη φύση.

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25208701 - 91589 Aurach

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com