

**Petersaurach**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26208835**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 320.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 128,4 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 442 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach**

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

Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26208835	Τιμή αγοράς	320.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 128,4 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2024
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1967		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	150.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2023

Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## Το ακίνητο



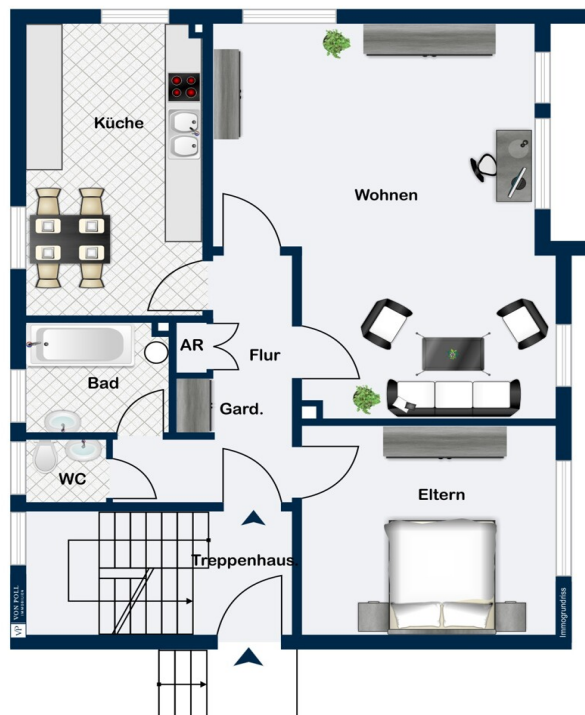
Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

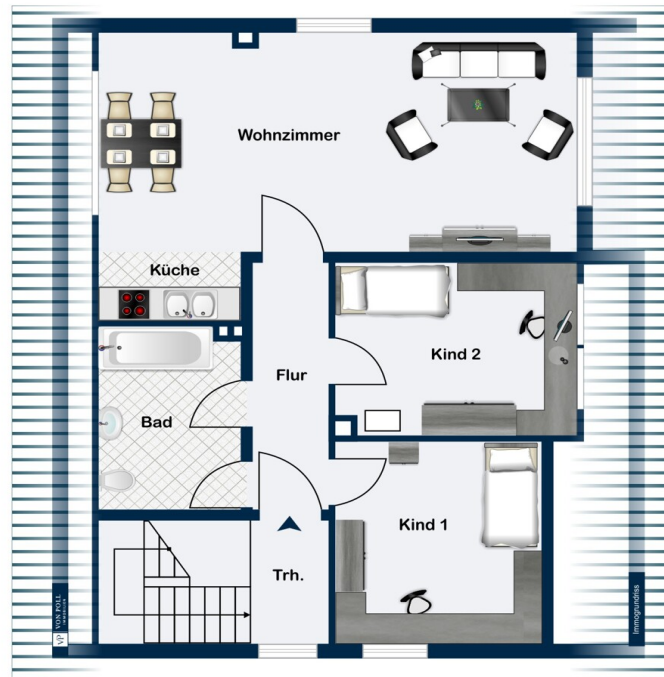
## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach

## 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: 26208835 - 91580 Petersaurach**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup>, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- 442 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück
- Ca. 130 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26208835 - 91580 Petersaurach**

## 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](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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