

Aurach

## Modern, 4 szobás apartman télikerttel és kilátással a vidékre

VP azonosító: 25208701



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

VÉTELÁR: 669.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Áttekintés

VP azonosító	25208701
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	4
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	669.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Folyékony gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.09.2031	Végso energiafogyasztás	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



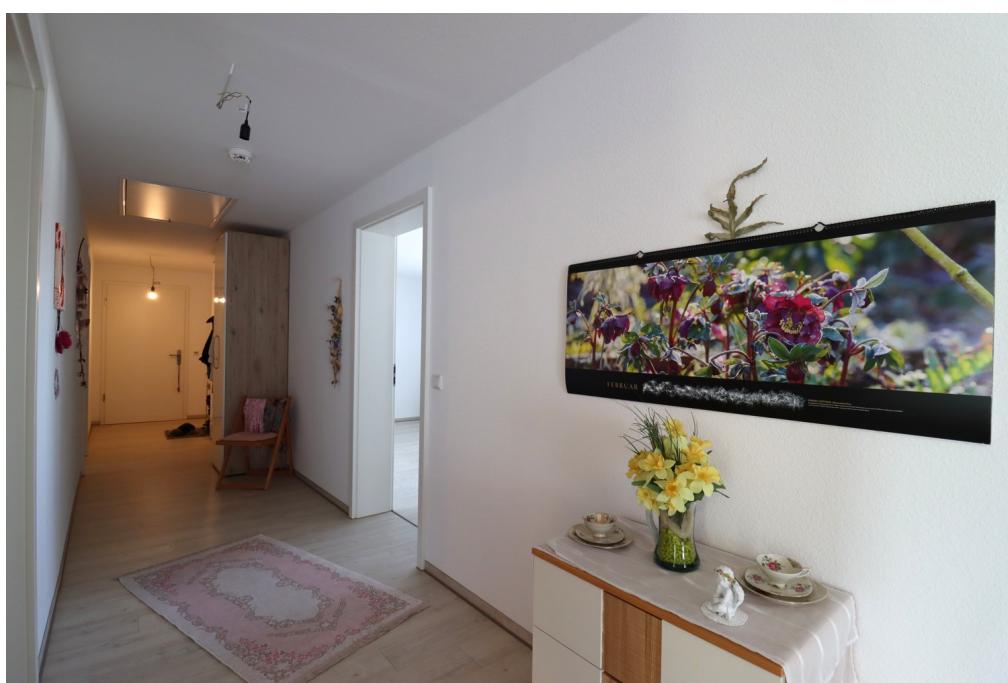
VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



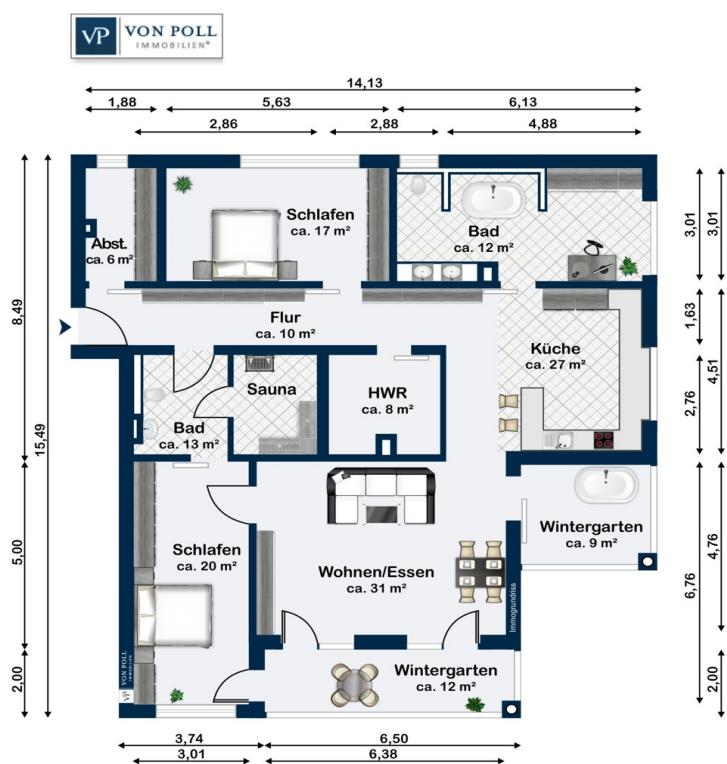
VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach**

## Az elso benyomás

Egy csendes és modern új lakóparkban található ez a világos, 2021-ben épült, 4 szobás lakás, amely nyitott és átgondoltan megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet. A kiváló minőségi berendezések és berendezések, a tágas alaprajz és a természetre nyíló kilátás kombinációja teszi ezt az ingatlant igazi álomotthonná. A lakás szíve a tágas, világos nappali, padlótól mennyezetig érő ablakkal és két közvetlen kijáratossal a hangulatos télikertbe. Innen zavartalan kilátás nyílik a környező zöld környezetre – tökéletes hely a kikapcsolódásra vagy a barátokkal és a családdal töltött időre. A fo hálószoba közvetlenül mellette található, és szintén hozzáférést biztosít mind a télicherthez, mind a nappalihoz. Különösen figyelemre méltó a két tágas fürdoszoba: az egyikben egy luxus, szabadon álló kád található padlótól mennyezetig érő ablakkal, amely valóban spa-élményt nyújt, míg a másikban modern, beépített zuhanyzó található. Mindkét fürdoszobában természetesen WC és mosdó is található, és stílusosan, fényuzoen vannak berendezve. A nyitott konyha nemcsak jól karbantartott, hanem kiváló minőségi gépekkel is felszerelt, és a nagy ablaknak köszönhetően kellemesen világos. A konyharész egy praktikus kamra vagy egy különálló háztartási helyiség egészíti ki, ahol mosógép és egyéb készülékek is elférnek. Van egy további kisebb szoba, amely dolgozószobaként is használható. További fénypont a világos étkező két ablakfronttal, amely egy kis, második télikertként lett kialakítva, és tökéletesen kiegészíti a nappalit. A lakás futését egy modern, 2020-ból származó folyékonygázas futési rendszer és egy hosszivattyú biztosítja, amely hatékony és kényelmes meleget biztosít. Ez az ingatlan a modern lakhatási kényelmet tágas elrendezéssel és rengeteg természetes fénnnyel ötvözi – ideális azok számára, akik stílusosan, csendes helyen, a természet közelében szeretnének élni.

VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Részletes felszereltség

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/ Wäscheräum
- 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.

**VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach**

## Minden a helyszínrol

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 Anrufszammtaxi zum Bahnhof in Ansbach.

Eine gut ausgebauten öffentlichen 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.

**VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach**

## **További információ / adatok**

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

VP azonosító: 25208701 - 91589 Aurach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Wittmann

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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