

**Aurach**

# Moderno appartamento di 4 locali con veranda e vista sulla campagna

**Codice oggetto: 25208701**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208701	Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2		
Anno di costruzione	2021		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas liquido	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2031	Consumo finale di energia	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



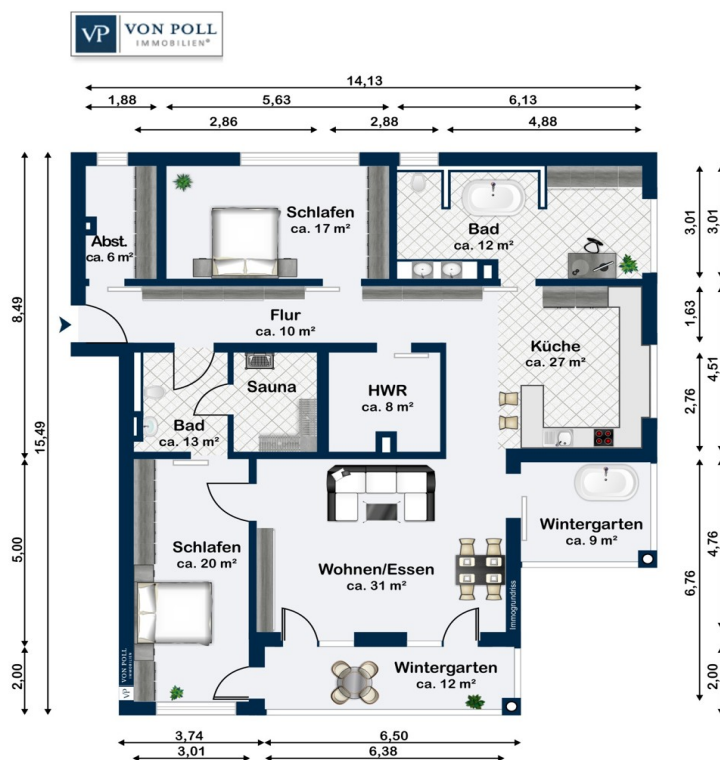
Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## La proprietà



Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## Una prima impressione

Situato in un tranquillo e moderno complesso residenziale di nuova costruzione, questo luminoso appartamento di 4 locali, costruito nel 2021, vanta una disposizione aperta e attentamente progettata. La combinazione di finiture di alta qualità, una planimetria spaziosa e la vista sulla natura rendono questa proprietà una vera casa da sogno. Il cuore dell'appartamento è l'ampio e luminoso soggiorno con finestre a tutta altezza e due accessi diretti all'accogliente veranda. Da qui si può godere di una vista ininterrotta sul verde circostante, un luogo perfetto per rilassarsi o trascorrere del tempo con amici e familiari. La camera da letto principale è direttamente adiacente e offre accesso sia alla veranda che al soggiorno. I due bagni di dimensioni generose sono particolarmente degni di nota: uno dispone di una lussuosa vasca da bagno freestanding con finestra a tutta altezza per un'esperienza davvero da spa, mentre l'altro è dotato di una moderna cabina doccia. Entrambi i bagni includono naturalmente WC e lavandino e sono arredati con stile e lusso. La cucina a pianta aperta non è solo ben tenuta, ma anche dotata di elettrodomestici di alta qualità e piacevolmente luminosa grazie a un'ampia finestra. La zona cucina è completata da una pratica dispensa o da un ripostiglio separato con spazio per lavatrice e altri elettrodomestici. È disponibile un'ulteriore piccola stanza che potrebbe essere utilizzata come studio. Un altro punto forte è la luminosa zona pranzo con due finestre, progettata come una piccola seconda veranda e che completa perfettamente la zona giorno. L'appartamento è riscaldato da un moderno impianto di riscaldamento a gas liquido del 2020 e da una pompa di calore, che garantisce un calore efficiente e confortevole. Questa proprietà combina il comfort abitativo moderno con una disposizione spaziosa e molta luce naturale: ideale per chi desidera vivere con stile, in una posizione tranquilla vicino alla natura.

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25208701 - 91589 Aurach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

---

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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