

Aurach

# Exklusives Anwesen mit Pool, Einliegerwohnung und nachhaltiger Energietechnik

Número da propriedade: 26208870



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

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26208870	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 250 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 305 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2004		

Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	03.06.2036	Procura final de energia	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Geotérmico	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



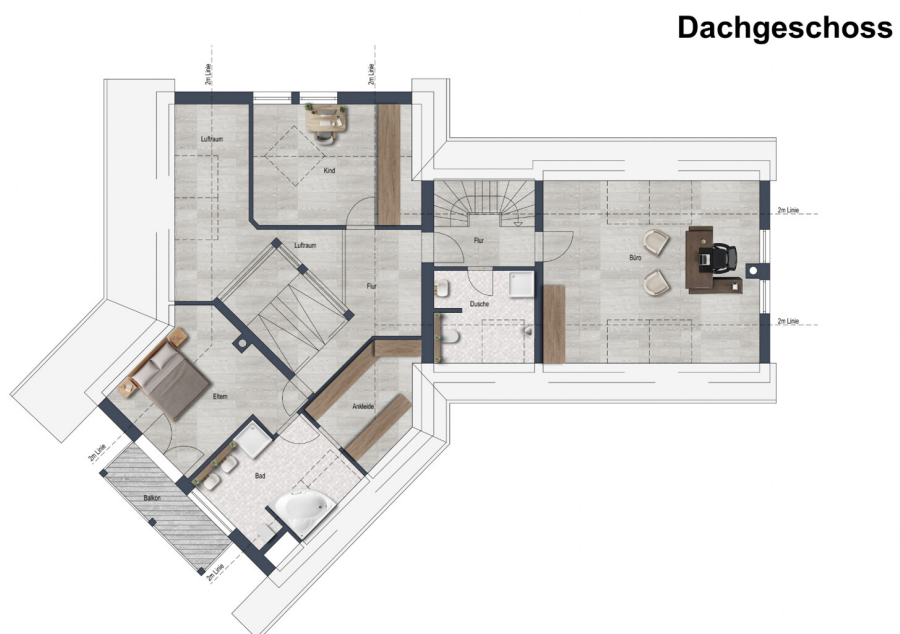
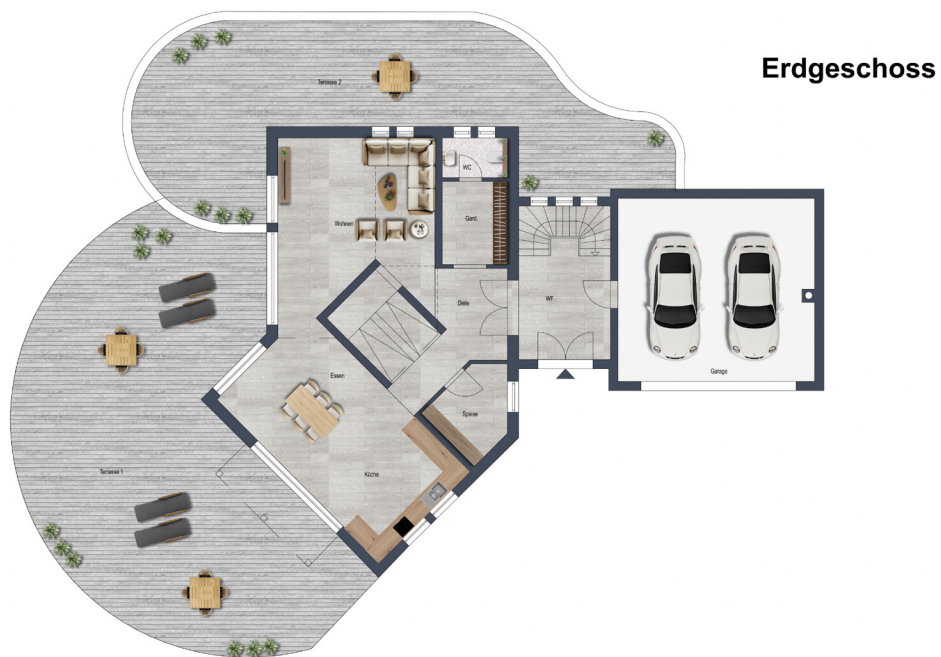
Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach

## O imóvel



**Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach**

## **Uma primeira impressão**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Energietechnik auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie viel Platz für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Glasfront zum Garten. Von hier eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf den Pool- und Terrassenbereich. Ein Schwedenofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Die sightgeschützte Terrasse mit Pool und großzügigem Liegebereich lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Privatsphäre und wird durch eine Gartenhütte sowie eine 7.000-Liter-Zisterne zur Bewässerung ergänzt.

Im gesamten Haus sorgen hochwertige Parkettböden und eine Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort. Das stilvolle Hauptbadezimmer überzeugt mit Designerdusche, Badewanne, Doppelwaschbecken sowie weiteren hochwertigen Ausstattungsdetails. Zwei imposante Treppenhäuser verleihen der Immobilie zusätzliche Großzügigkeit und ein repräsentatives Ambiente.

Im Untergeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zähler, die sich ideal für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Fitnessraum.

Auch technisch ist das Anwesen bestens ausgestattet: Elektrische Rollläden mit BUS-System, eine effiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Holzscheitheizung sowie eine Photovoltaikanlage mit Speichermöglichkeit sorgen für Nachhaltigkeit und geringe Energiekosten.

Ein weiteres Highlight ist das 2006/2007 errichtete Hallengebäude, das vielfältige Möglichkeiten für Arbeiten, Lagern oder gewerbliche Nutzung bietet.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein hochwertiges Zuhause mit viel Platz, Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

**Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach**

## **Detalhes do equipamento**

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- Ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Großer, heller Wohn/Essbereich mit Glasfront in den Garten und mit Blick auf den Pool
- Schwedenofen im Wohnbereich
- Sichtgeschützte Terrasse mit Pool und Liegebereich
- Hochwertiger Parkettboden und Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Zähler
- Hochwertig ausgestattetes Hauptbadezimmer mit Designerdusche, Badewanne und Doppelwaschbecken und einigen Highlights wie z.B. Wandheizung
- 2 imposante Treppenhäuser
- Fitnessraum im Untergeschoss
- Elektrische Rollos (BUS System) im gesamten Anwesen
- Effiziente Wärmepumpe – Erdwärme, zusätzliche Holzscheitheizung
- Zisterne 7000l für die Gartenbewässerung
- Großzügiger, schön angelegter Garten mit Gartenhütte
- Wohnen und Arbeiten durch Hallenbau 2006/07 möglich
- PV-Anlage inkl. Speichermöglichkeit

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie ein, dieses Anwesen bei einer Besichtigung vor Ort persönlich kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie!

**Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach**

## **Tudo sobre a localização**

Aurach besticht durch seine ruhige, naturnahe Wohnqualität und eine familienfreundliche Atmosphäre. Die Gemeinde mit einer behaglichen, überschaubaren Umgebung bietet Sicherheit und Geborgenheit. Trotz ländlicher Prägung ist eine solide Grundinfrastruktur vorhanden, die ein harmonisches Leben ermöglicht und besonders Familien mit Kindern eine gesunde Balance zwischen Rückzug und Gemeinschaft verspricht.

Die Lage eröffnet Familien vielfältige Möglichkeiten für eine aktive und zugleich entspannte Freizeitgestaltung. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein gepflegter Park, der zu erholsamen Spaziergängen und spielerischen Stunden im Freien einlädt. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten sowie Grundschulen in der näheren Umgebung zur Verfügung und bieten eine solide schulische Basis. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sehr komfortabel, was den Alltag mit Kindern erleichtert. Zudem ist die Autobahn in direkter Nähe und sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Gesundheit und Wohlbefinden sind für Familien essenziell, und Aurach überzeugt hier mit einer guten Auswahl an medizinischen Einrichtungen. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind gut erreichbar und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden und runden das familienfreundliche Angebot ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe Umgebung legen, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können, bietet Aurach eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und funktionaler Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und das Leben in einer lebendigen Gemeinschaft zu genießen.

**Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach**

## **Outras informações**

**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 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.

**Número da propriedade: 26208870 - 91589 Aurach**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Florian Wittmann**

---

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**  
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**  
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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