Aurach

Exklusives Anwesen mit Pool, Einliegerwohnung und nachhaltiger Energietechnik

Objektnummer: 26208870



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2000 m²

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Auf einen Blick

Objektnummer	26208870
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2004

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 305 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie





Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie

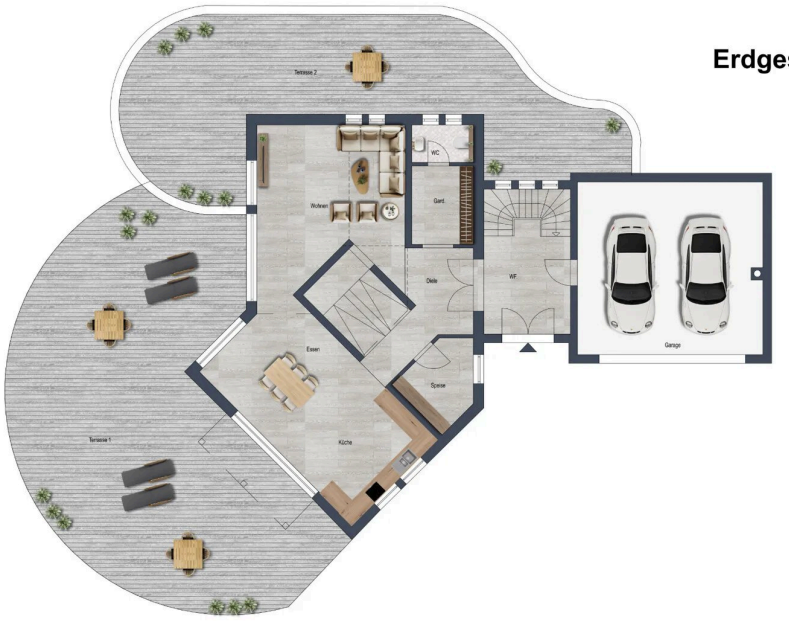




Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Erdgeschoss



Dachgeschoss

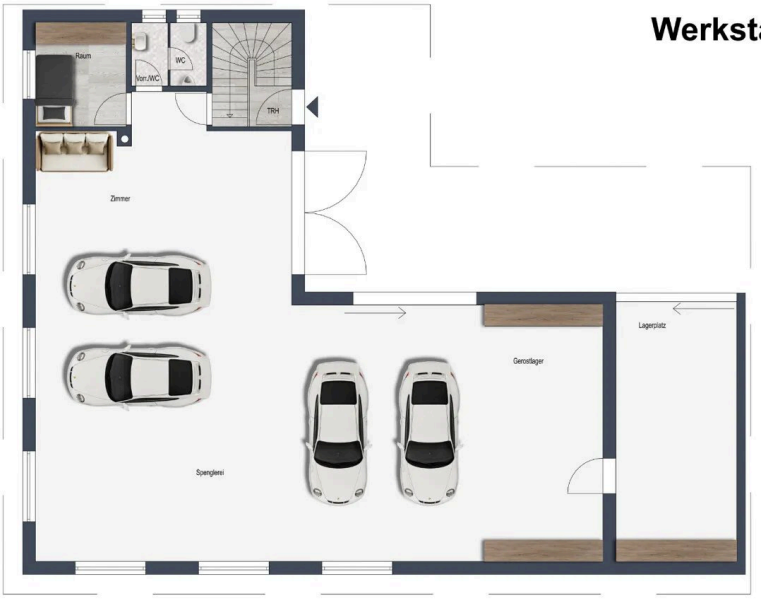


Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie



Untergeschoss



Werkstatt - Erdgeschoss

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Die Immobilie



Werkstatt - Dachgeschoss

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Energietechnik auf einem ca. 2.000 m² großen Grundstück. Mit rund 250 m² 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 sichtgeschützte 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.

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Ca. 2.000 m² Grundstücksfläche
- Ca. 250 m² Wohnfläche
- Gut durchdachte Raumaufteilung
- Großer, heller Wohn/Essbereich mit Glasfront in den Garten und mit Blick auf den Pool
- Schwedenofen im Wohnbereich
- Sichtgeschütze 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!

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26208870 - 91589 Aurach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com