Aurach

Stilvolle Architektenvilla mit großem Grundstück

Objektnummer: 14208023

KAUFPREIS: 459.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m^2 • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 2.250 m^2

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Auf einen Blick

Objektnummer	14208023
Wohnfläche	ca. 300 m²
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	459.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.01.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	148.20 kWh/m²a
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Die Immobilie

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Villa mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.250 m². Das im Jahr 1968 erbaute Haus wurde 2007 letztmalig modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattungsqualität aus und bietet ein vielseitiges Nutzungspotenzial. Der herrschaftliche Eingangsbereich mit hochwertigem Marmorbelag beeindruckt mit seiner hohen Decke und dem offen gestalteten Treppenaufgang. Die Villa verfügt zudem über insgesamt 10 Zimmer, darunter 3 Schlafräume, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Ein Schlafzimmer bietet zudem einen Balkon mit Blick auf den Garten. Das Gästezimmer im Obergeschoss und eine Galerie, die auch als Büroraum genutzt werden kann, bieten zusätzlichen Platz. Die Einbauküche mit großem Essbereich lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Wohnzimmer besticht durch die Galerie und den Kamin, der ebenfalls auch vom Außenbereich genutzt werden kann. Der Blick in die Natur genießen Sie von der überdachten Südterrasse. Im Untergeschoss des Anwesens befindet sich Ihr eigener Wellnessbereich mit Sauna. Eine Doppelgarage mit Wendeltreppe zum Garten bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Das Highlight dieser Immobilie ist der große Garten zusammen mit der unverbauten Ortsrandlage. Genießen Sie die Aussicht und verwirklichen sich Ihren Gartentraum in Ihrem eigenen Naturidyll. Diese Villa ist ideal für Familien oder Paare, die die Vorzüge eines großzügigen Wohnraums, einer gehobenen Ausstattung und eines idyllischen Gartens in einer ruhigen Lage schätzen. Das Anwesen befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand und kann nach Absprache bezogen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 2.250 m² Grundstücksfläche
- Ca. 300 m² Wohnfläche
- Gut durchdachter Grundriss
- Herrschaftlicher Eingangsbereich mit Marmorbelag
- 3 Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer
- Balkon im Dachgeschoss
- Einbauküche mit großem Essbereich
- Galeriebereich im Wohnzimmer
- Geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen
- Überdachte Terrasse
- Galerie als Büroraum nutzbar
- Vielfältige Nutzung möglich
- Doppelgarage mit Wendeltreppe zum Garten
- Großer Garten mit Blick in die Natur

Dies ist nur ein Auszug der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Alles zum Standort

Aurach ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit 3.109 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. Das Anwesen liegt in einem ruhigen Wohngebiet fern ab von Lärm. Ein leistungsfähiger Einzelhandel und 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. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Metzgerei und Lebensmitteldiscounter sind vorhanden. Außerdem bietet die Gemeinde ein reichhaltiges und gut funktionierendes Vereinswesen mit über 30 Vereinen und sorgt für vielfältige sportliche und gesellige Abwechslung.

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 14208023 - 91589 Aurach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com