

Aurach – Aurach

# Reserviert\* Gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Ausblick ins Grüne - frei Anfang August 2024

???????? ??????????: 23208493



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

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 62 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ??? ??????

???????? ??????????	23208493	????? ???????	159.000 EUR
?????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>	??????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	22.08.2024		
??????????	2.5		
?????????????? ??? ?????????????	1	????? ???????????????	2022
?????????????	1	??????????	?????????
????? ???????????????	2004	????????????????	
?????? ???????????????	1 x ????????	?????????????????????????? ???????	ca. 15 m <sup>2</sup>
		?????????	???????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	76.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	18.04.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???			
????? ????????????	?????		

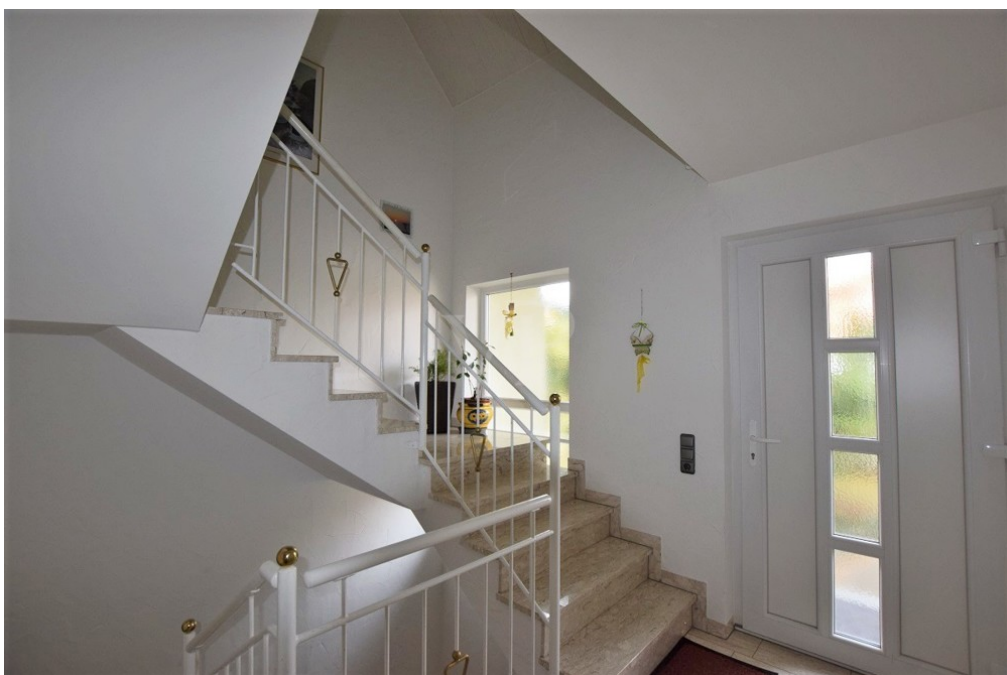
???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ?????????



???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ?????????



???????? ?????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ?????????



???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ?????????





???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ?????????



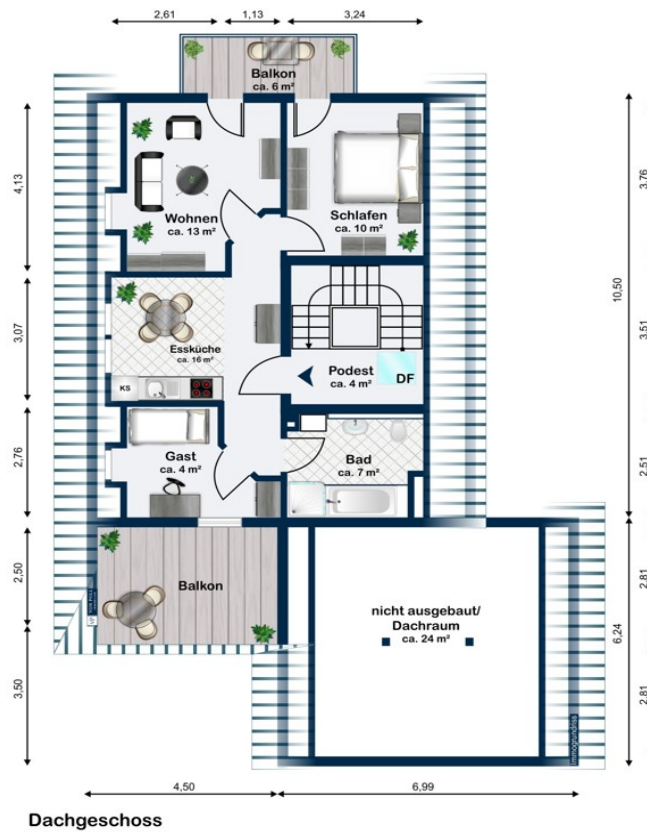
???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?? ?????????



???????? ?????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

??? ?????? ???????????

Bei der angebotenen Eigentumswohnung handelt sich um eine gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung, bestehend aus Küche, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer und zwei Balkonen. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 2004 errichteten Zweifamilienhauses in ruhiger Ortsrandlage und ist aktuell gut vermietet. Somit eignet sich die Immobilie besonders gut zur Eigennutzung, aber auch für Kapitalanleger! Das gemeinschaftliche, helle Treppenhaus mit robusten Marmorbelag führt nach oben. Der Treppenabsatz vor der Wohnungseingangstüre bietet Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank. Die Räumlichkeiten der Einheit sind geschickt und offen gestaltet und bieten auf 62 m<sup>2</sup> genügend Platz für Alleinstehende oder ein Paar. Die offene Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Hier kann ebenfalls der Essplatz eingerichtet werden. Angrenzend liegt das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon. An lauen Sommerabenden wird dieser zu Erweiterung des Wohnbereichs. Das Schlafzimmer verfügt über ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und einen Schrank. Nach Norden ausgerichtet befindet sich das Tageslichtbadezimmer mit WC, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das absolute Highlight der Wohnung ist der große Ostbalkon mit Ausblick ins Grüne. Auf einer gemütlichen Lounge genießen Sie hier den Fernblick und entspannen an freien Tagen. Das ca. 7 m<sup>2</sup> große Arbeitszimmer rundet das Angebot gelungen ab. Die Böden der Wohnung sind mit pflegeleichtem Laminat und Teppich ausgelegt. Das Badezimmer ist raumhoch in hellem beige gefliest. Zur Einheit gehört ebenfalls ein großzügiger Abstellraum mit Licht- und Stromanschluss im Keller. Ebenfalls können die Waschküche und der Hobbyraum gemeinschaftlich mit dem Erdgeschoss-Bewohner des Hauses genutzt werden. Die Immobilie wird mittels einer Ölzentralheizung aus dem Baujahr 2004 beheizt. Getrennte Zähler zur Abrechnung von Strom, Wasser und Heizung sind selbstverständlich vorhanden. Ihren PKW parken Sie bequem in der Doppelgarage des Hauses. Die Immobilie befindet sich in einem absolut gepflegten Gesamtzustand und ist aktuell vermietet. Derzeit ist die Wohnung noch viermietet, wird jedoch zeitnah Ende Juli 2024 frei, da die langjährigen Mieter sich altersgerecht verändern. Im Hinblick auf die Privatsphäre der sich bereits im Umzug befindlichen Mieter veröffentlichen wir keine Innenfotos. Überzeugen Sie sich selbst von der idyllischen Lage sowie dem Potenzial dieses Anwesens vor Ort. Gerne vereinbaren wir nach Auszug der Mieter einen persönlichen Besichtigungstermin Ende Juli/Anfang August. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

????????????????? ??? ??????????

Details zusammengefasst in Aufzählung:

- 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- gepflegtes Zweifamilienhaus auf 498 m<sup>2</sup> Grundstück
- kleine Eigentümergemeinschaft
- ruhige und grüne Ortsrandlage
- ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Küche mit Einbauküche und Essplatz
- Wohnzimmer mit Zugang zum Westbalkon
- Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten und ebenfalls Zugang zum Westbalkon
- hell gefliestes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC und und Waschbecken
- Abstellmöglichkeiten im Arbeitszimmer
- großer Ostbalkon mit Fernblick
- Bodenbeläge: pflegeleichtes Laminat im Wohnzimmer, Fliesen im Bad und Diele, Teppichboden im Schlafzimmer
- 2-fach verglaste Kunststofffenster - Rollläden
- Sprechanlage
- Ölzentralheizung Buderus Baujahr 2004
- separate Abrechnungszähler vorhanden
- separates großes Kellerabteil
- gemeinschaftliche Waschküche und Hobbyraum
- Garagenstellplatz
- frei werdend Ende Juli 2024/Anfang August 2024
- Besichtigungen nach Auszug der Mieter möglich

Die aktuelle Eigentümergemeinschaft hat bisher auf eine Rücklagenbildung verzichtet und sich um kleine Reparaturen selbst gekümmert, deshalb ist das Hausgeld mit monatlich 90,- € relativ gering, jedoch kostendeckend in Bezug auf die Ausgaben. Das Haus ist in einem sehr gepflegtem Gesamtzustand. Zuletzt wurde 2022 das Treppenhaus und der Keller neu gestrichen. Kosten für Winterdienst, Treppenhausreinigung und Gartenpflege fallen bisher nicht an, da die Bewohner dies selbst im Wechsel übernehmen. Die Gebühr für Nebenkosten- und Hausgeldabrechnung erfolgt durch eine Abrechnungsfirma gegen jährliche Rechnungsstellung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch bei weiteren Fragen.

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

??? ??? ??? ????????????

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. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Bäckerei und 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.

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

???????? ??????????: 23208493 - 91589 Aurach – Aurach

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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