

Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

# Top gepflegtes Zweifamilienhaus mit gemütlichem Garten und Garage

????????? ??????????: 24208611



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 840 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24208611	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2023
????????????	3	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1980	????????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	100.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	07.07.2034	???????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ?????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ?????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????





??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



???????? ?????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ?????????



???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ?????????





???????? ?????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ?????????



??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



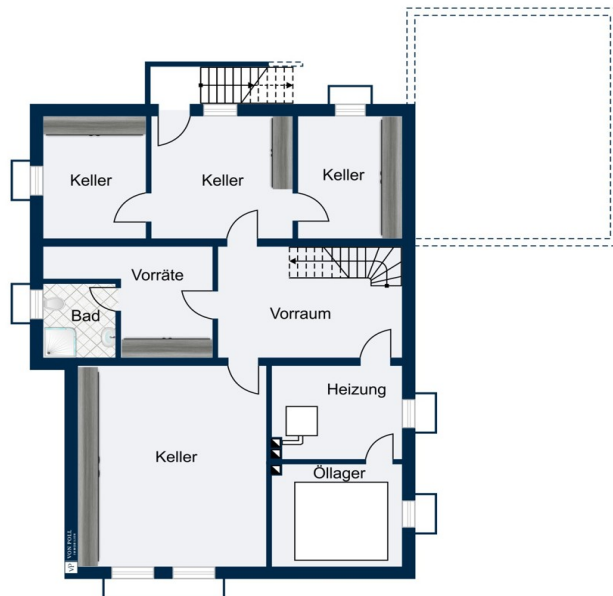
???????? ?????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

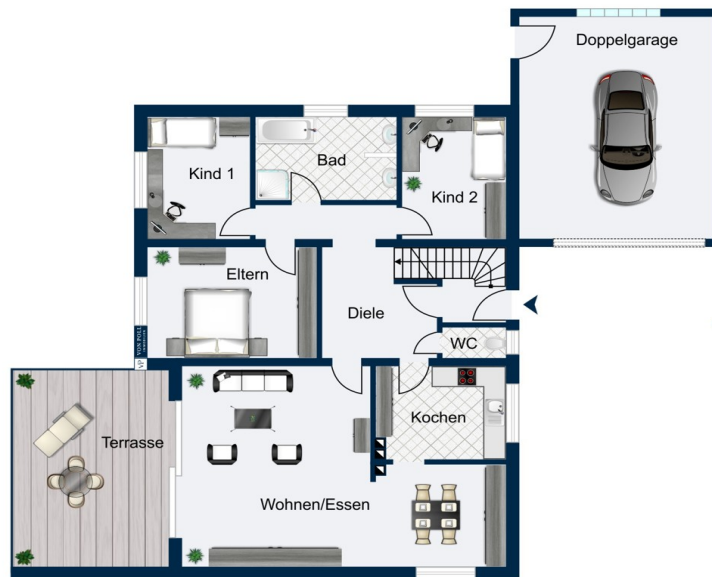
?? ?????????

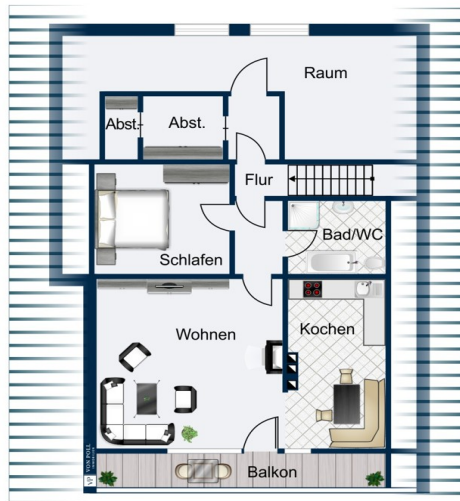


??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

??????







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

???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

## ??? ?????? ???????????

Das geschmackvolle Zweifamilienhaus wurde 1980 in Massivbauweise auf einem ca. 840 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> zwei abgeschlossene Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Das Anwesen befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand. Über die Jahre wurden bereits viele Modernisierungen wie z.B. Dacheindeckung und Dämmung, Badezimmer, Fenster, etc. durchgeführt. Die Immobilie eignet sich sehr gut als Mehrgenerationenhaus oder für eine größere Familie, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten. Sie betreten das Haus durch den überdachten Hauseingang trockenen Fußes und befinden sich im Treppenhaus mit robusten Natursteinbelag. Geradeaus gelangen Sie in die ca. 135 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung. Von der geräumigen Diele mit Platz für eine Garderobe aus gelangen Sie in alle weiteren Räume. Die drei großzügigen Kinder-, Schlaf- und Arbeitszimmer verfügen alle über gute Stellmöglichkeiten und Blick in den grünen Garten. Das modernisierte Tageslichtbadezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschtisch mit passendem Unterschrank und WC ausgestattet. Der gemütliche Wohn- und Essbereich ist das Highlight der Einheit und wird zum gemütlichen Familienmittelpunkt. Hier haben sie sowohl Platz für einen Essplatz als auch für eine große Couchgarnitur. Durch die Fensterfront nach Süden gelangt viel Tageslicht in den Raum. Die teilüberdachte Terrasse lädt an schönen Tagen zum Entspannen im Freien und zum Grillen mit Freunden ein. Das Angebot wird abgerundet durch die geräumige Küche. Eine funktionale Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Das Treppenhaus führt Sie in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss des Hauses und in die zweite, abgeschlossene und vermiete Wohneinheit. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die Wohnung neben einem Flur, ein Schlafzimmer, ein modernisiertes Tageslichtbadezimmer, auch ein offenen Wohn- und Essbereich mit Küchennische. Der überdachte Ostbalkon ist mit neuen Fliesen und einem neuen Geländer versehen. Genießen Sie hier Ihr Frühstück in der Morgensonne. Das restliche Dachgeschoss dient als Lagermöglichkeit. Ein weiterer Ausbau ist problemlos denkbar und ermöglicht die Erweiterung der Wohnung bis hin zu einer 4-Zimmer-Wohnung. Jede Menge Stauraum finden Sie im Keller des Hauses. Hier befinden sich außerdem die Waschküche, eine Werkstatt sowie ein weiteres modernisiertes Tageslichtduschbadezimmer. In Verbindung mit dem ca. 35 m<sup>2</sup> großen Tageslichtraum kann hier mühelos ein Hobbyraum oder ein Teenagerparadies entstehen. Ihre PKW's parken Sie bequem in der Doppelgarage oder im Hof des Anwesens. Der schön angelegte Garten mit der großen, gepflegten Rasenfläche, Staudenbeeten und Sträuchern sowie dem Gemüsegarten lädt zum Entspannen ein. Für Hundehalter ist der Garten ideal; denn das Grundstück ist ringsum eingezäunt und teilweise mit einer Hecke eingewachsen. Die Wohneinheit im DG ist



derzeit vermietet. Zur Höhe der einzelnen Mieteinnahmen erhalten Sie gerne Auskunft im persönlichen Gespräch. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter veröffentlichen wir keine Innenfotos. Über die Jahre wurden zahlreiche Modernisierungen bereits durchgeführt. Daher befindet sich das Anwesen in einem top gepflegten Zustand. Überzeugen Sie sich selbst von der tollen Lage und dem Potenzial dieses Hauses vor Ort. Gerne vereinbaren wir in Absprache mit den Bewohnern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

Details in der Zusammenfassung:

- Zweifamilienhaus Baujahr 1980
- ruhige und grüne Wohngegend – S-Bahn Anschluss
- ca. 840 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- überdachter Hauseingang
- Treppenhaus mit Natursteinbelag
- 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- teilüberdachte Terrasse nach Süden
- 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup>
- überdachter Balkon nach Osten
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Hobbyraum und Badezimmer im KG
- eingewachsener und pflegeleicht angelegter Garten mit Rasenfläche, Stauden und Gemüsebeet
- Grundstück ringsum eingefriedet und mit Hecke begrünt
- Doppelgarage und Stellplatz im Hof
- Zahlreiche Sanierungen im Laufe der Jahre:
  - 2001: Balkonbelag und Isolierung
  - 2006: Isolierung oberste Geschossdecke und Kniestock
  - 2006: Dachisolierung und Neueindeckung - Dachfenster
  - ab 2008: Fenster und Rollläden
  - 2011: Erneuerung Badezimmer KG
  - 2015: Erneuerung Badezimmer EG
  - 2015: Hofeinfahrt gepflastert
  - 2015: Erneuerung Haustüre
  - 2016: Erneuerung Badezimmer DG + Gäste-WC EG
  - 2023: elektrische Rollläden EG

??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

Petersaurach ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit insgesamt 16 Ortsteilen und ca. 5.126 Einwohnern. Sie verfügt über zwei S-Bahn-Haltestellen, Bahnhof Petersaurach Nord und Wicklesgreuth. Der Bahnhof Wicklesgreuth wird zusätzlich von Regional-Express-Zügen der Relation Nürnberg-Stuttgart sowie der S-Bahn Nürnberg bedient. Zudem ist der Bahnhof Wicklesgreuth Ausgangspunkt der Regionalbahn nach Neuendettelsau und Windsbach. Der Haltepunkt Petersaurach wird von Regionalbahnen der Relation Wicklesgreuth–Windsbach angefahren. Durch den Ort führt von Ansbach kommend die B 14 nach Heilsbronn. Eine Gemeindeverbindungsstraße führt nach Petersaurach zur Staatsstraße 2412. Gemeindeverbindungsstraßen führen nach Wicklesgreuth zur Kreisstraße AN 13. Die BAB A 6, Anschlussstelle Neuendettelsau, erreichen Sie mit Ihrem PKW in weniger als 10 Minuten. Durch Buslinien des VGN ist es an das öffentliche Nah-Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde mit ihren Ortsteilen hat eine Glasfaser-Internetverbindung. Die Wohnung ist bereits an das Glasfasernetz angeschlossen. Somit hat die Gemeinde eine der schnellsten Internetverbindungen im Landkreis Ansbach. In Petersaurach gibt es eine Volksschule, welche für die Schüler der Gemeinde zuständig ist. Sie verteilt sich auf die Schulorte Petersaurach (Grund- und Hauptschule) und Großhaslach (Grundschule). Kindergärten und Kindertagesstätten (Evang.-luth. Kindergarten Auenland, Petersaurach, Kindergarten Kunterbunt, Großhaslach und der Kinderhort Petersaurach) sind vorhanden, ebenso niedergelassene Ärzte und Apotheken. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Gemischtwarenladen für den täglichen Bedarf sowie Lebensmitteldiscounter finden Sie in Petersaurach. Ebenso bietet Ihnen Petersaurach ein reges Vereinsleben und Feste, die Kirchweih ist weit über die Ortsgrenze hinaus bekannt. Der Ort hat u. a. einen Fußballverein, den Familienverein Familie Aktiv, die Freiwillige Feuerwehr und einen Theaterverein.

??????? ???????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24208611 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

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

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)