

Petersaurach – Petersaurach

Zweifamilienhaus in ruhiger, naturnaher Lage mit Top Verkehrsanbindung

????????? ??????????: 24208694



www.von-poll.com

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 232 m² • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.041 m²

???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24208694
????????????	ca. 232 m ²
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	7
????????????? ???	5
????????????	
????????????	3
????? ??????????????	1996
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????

????? ????????	559.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2002
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 50 m ²
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	101.30 kWh/m²a
??????????????	15.01.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



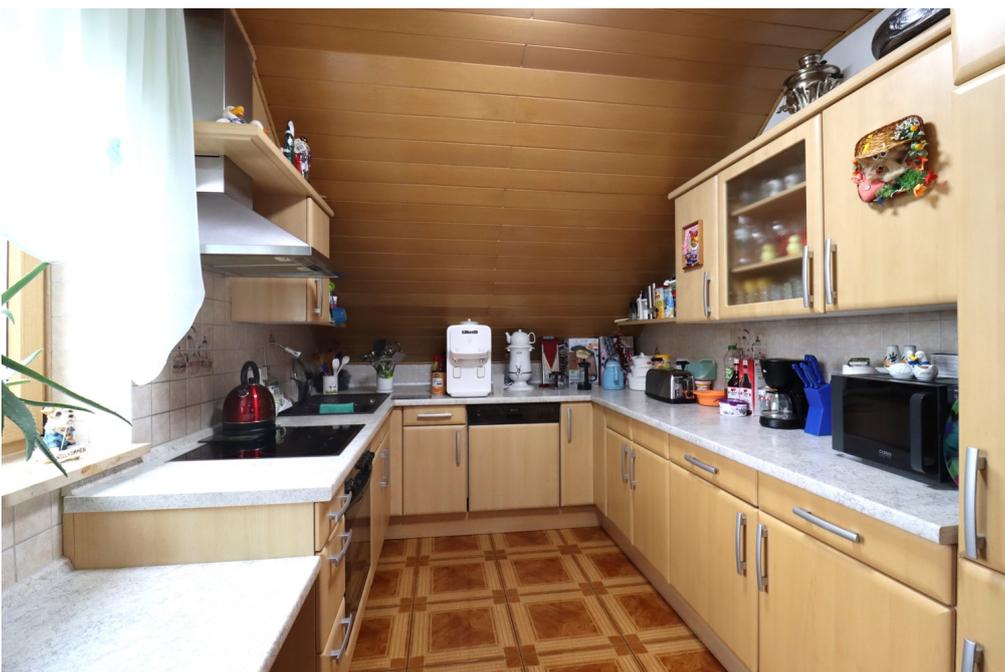
???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

Das großzügige Zweifamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch den durchdachten und flexiblen Grundriss. Die beiden separaten Wohneinheiten sind ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen, sodass sowohl Privatsphäre als auch gemeinschaftliches Wohnen harmonisch miteinander kombiniert werden können. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein geräumiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das helle und freundliche Wohnzimmer ist mit einem Schwedenofen ausgestattet, der für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die einen schönen Blick auf den gepflegten Garten freigibt. Die gut ausgestattete Einbauküche sowie ein großes Tageslichtbadezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch erfüllen alle Ansprüche an Komfort. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss ist durch den hohen Kniestock besonders großzügig und schafft so zusätzliche Wohnfläche sowie zahlreiche Stellmöglichkeiten. Auch hier befindet sich eine gut ausgestattete Einbauküche, die die Wohneinheit funktional und praktisch gestaltet. Das große Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch bietet ausreichend Platz und Komfort. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung. Das ausgebaute Untergeschoss beherbergt eine 3-Zimmer-Einliegerwohnung, die sich hervorragend für Singles oder Paare eignet und einen ruhigen Rückzugsort bietet. Die Wohnung verfügt über eine geräumige Einbauküche sowie ein modernes Badezimmer. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang im Kellerbereich, der für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Der eingewachsene, gepflegte Garten bietet nicht nur einen natürlichen Sichtschutz, sondern auch ausreichend Platz zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten. Das Grundstück ist ringsum eingezäunt und sorgt somit für Sicherheit und Privatsphäre. Die überdachte Terrasse sowie der Balkon laden zum Verweilen im Freien ein und bieten einen perfekten Platz für entspannte Stunden im Grünen. Das Haus wird über eine Viessmann Ölzentralheizung beheizt, die mit einem Warmwasserspeicher kombiniert ist und so für eine effiziente und angenehme Wärme sorgt. Die oberste Geschossdecke wurde bereits gedämmt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Doppelgarage mit Stellplatz sowie ein Carport vor der Garage zur Verfügung. Zusätzlich bietet die Garage eine praktische Kfz-Grube, die bei Wartungsarbeiten nützlich ist. Dieses Zweifamilienhaus bietet auf ca. 232 m² großzügigen und durchdachten Wohnraum, der keine Wünsche offenlässt. Die naturnahe Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der beiden Wohneinheiten machen es zu einem idealen Zuhause für Familien oder Mehrgenerationen-Wohnen. Hier können Sie sich Ihre individuelle Wohlfühloase schaffen und von den vielen praktischen Details und der hohen

Lebensqualität profitieren. 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 Eigentümern einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf Sie.

???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights:

- Ca. 1.041 m² Grundstücksfläche
- Ca. 232 m² Wohnfläche
- Zweifamilienhaus geeignet für Mehrgenerationen
- Zwei separate Wohneinheiten
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Schwedenofen
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC
- Gäste-WC
- Zeitlose Einbauküchen
- Geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon
- Einliegerwohnung im Keller
- Zusätzliches Badezimmer im Untergeschoss
- Viessmann Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher
- Doppelgarage mit KFZ-Grube
- Carport

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

??????? ???????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

Petersaurach ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Ansbach mit insgesamt 16 Ortsteilen und ca. 5.050 Einwohnern. Der Bahnhof Wicklesgreuth wird von Regional-Express-Zügen der Relation Nürnberg-Stuttgart sowie der S-Bahn Nürnberg bedient. Zudem ist er Ausgangspunkt der Regionalbahn nach Neuendettelsau und Windsbach. Der Haltepunkt Petersaurach wird von Regionalbahnen der Relation Wicklesgreuth–Windsbach angefahren, am 2014 eröffneten Haltepunkt Petersaurach Nord verkehrt die Linie S4 der S-Bahn Nürnberg. Durch Buslinien des VGN ist Petersaurach an das öffentliche Nah-Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde mit ihren Ortsteilen erhält nach und nach eine Glasfaser-Internetverbindung. Jeder Haushalt der sich für dafür entscheidet, bekommt die Glasfaserleitung bis ins Haus gelegt. 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 sind vor Ort. 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.

??????? ???????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 101.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

???????? ??????????: 24208694 - 91580 Petersaurach – Petersaurach

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

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

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com