

Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

## Reserviert! Charmanter Bungalow mit viel Raum für individuelle Entfaltung

????????? ??????????: 25208666



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

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 750 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

???????? ?????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ??? ??????

|                       |                 |                       |                        |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????    | 25208666        | ????? ??????          | 395.000 EUR            |
| ???????????           | ca. 150 m²      | ???????????           | Käuferprovision        |
| ????? ??????          | ??????????????? |                       | beträgt 3,57 % (inkl.  |
|                       | ?????           |                       | MwSt.) des             |
| ?????????             | 3               |                       | beurkundeten           |
|                       |                 |                       | Kaufpreises            |
| ????????????? ???     | 2               | ?????????             | ????????               |
| ???????????           |                 | ?????????????         |                        |
| ???????????           | 2               | ????????????????????? | ca. 70 m²              |
| ????? ??????????????  | 1975            | ??????                |                        |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????      | ????????              | ?????????, WC          |
|                       |                 |                       | ?????????????, ??????, |
|                       |                 |                       | ??????,                |
|                       |                 |                       | ??????????????????     |
|                       |                 |                       | ?????????              |

???????? ??????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

|                                                    |                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? |
| ????? ???????????                                  | ?????                 |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.02.2035            |
| ????? ???????????                                  | ?????                 |

|                                                                              |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ???????? ???????<br>??????????                                               | 248.30 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1975           |

??????? ???????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ???????



??????? ?????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



???????? ??: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ???????



??????? ?????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ?????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ???????



??????? ???????? : 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ???????



??????? ???????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

?? ????????



??????? ???????? : 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

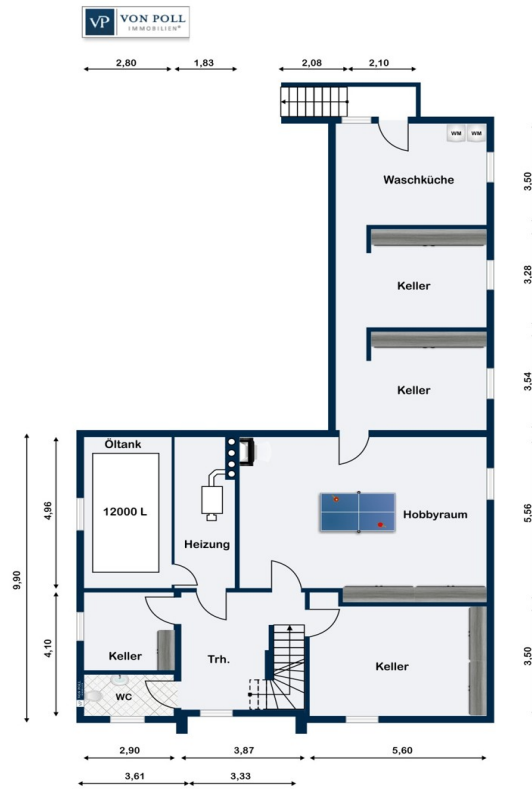
?? ????????



??????? ???????? : 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

???????





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

??????? ?????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1975 besticht durch seine ruhige Lage in einer grünen Wohngegend und einem großzügigen Grundstück von ca. 750 m². Das charmante Zuhause bietet nicht nur viel Platz, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung, die den hohen Komfort eines modernen Wohnens vereint. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem edlen Natursteinboden und hat ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in die helle und freundliche Küche, die mit einer funktionalen Einbauküche und einer praktischen Speisekammer ausgestattet ist – ideal für Hobbyköche und all jene, die auf Ordnung Wert legen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist der zentrale Raum des Bungalows. Mit seinem zeitlosen Raumtrenner und dem gemütlichen Kaminbereich, der durch den Kachelofen eine besonders warme Atmosphäre schafft, lädt es zum Verweilen und Entspannen ein. Die Fensterfront, die sich nach Süden und Osten öffnet, sorgt für viel Tageslicht und führt Sie direkt auf die Terrasse – perfekt für sonnige Tage und gesellige Abende. Das Schlafzimmer bietet nicht nur viel Platz, sondern auch einen direkten Zugang zur Terrasse, sowie einen separaten Hauseingang mit Garderobe. Das angrenzende Tageslichtduschbadzimmer rundet das Raumangebot gelungen ab. Der vielseitigen Nutzung ist in diesem Zimmer keine Grenze gesetzt. Sowohl das Büro eines Freiberufler als auch ein Teenagerzimmer findet hier seinen Platz. Das weitere Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang sowie ein eigenes Badezimmer ensuite mit Badewanne und Dusche bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Im Keller des Anwesens finden Sie praktische Stauräume sowie einen großzügigen Hobbyraum, der mit einer integrierten Bar ausgestattet ist – ideal für gesellige Abende oder als Rückzugsort für kreative Projekte. Zusätzlich verfügt das Untergeschoss über eine Werkstatt, ein WC, den Heizungsraum und eine Waschküche. Da ein Kellerraum über Tageslicht und Heizung verfügt könnte hier ein Homeoffice eingerichtet werden. Schnelles Internet ist dank des Glasfaseranschlusses gewährleistet. Der Garten ist rundum eingezäunt und pflegeleicht angelegt. Hobbygärtner können sich hier Ihren Traum vom eigenen Paradies im Grünen erfüllen. Ihren PKW parken Sie bequem in der Garage des Hauses. Dieser Bungalow vereint das Beste aus Komfort, Funktionalität und Gemütlichkeit und ist das ideale Zuhause für eine Familie oder all jene, die gerne auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger, grüner Lage wohnen möchten. Das Anwesen befindet sich in einem durchwegs gepflegten Zustand, jedoch stehen mittelfristig Modernisierungen an: z.B. Fenster, Heizung, Bäder, Garagendach, Kamineinsatz. Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Immobilie mit schönem Grundstück vorstellen zu dürfen. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin. Bitte senden Sie uns hierzu eine vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Ihrer Telefonnummer per E-Mail zu. Wir freuen uns auf

Sie.

??????? ?????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

Details in der Zusammenfassung:

- Bungalow Baujahr 1975
- Ca. 750 m² Grundstück
- Ruhige und grüne Wohngegend
- Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe und Natursteinboden
- Separates Gäste-WC
- Küche mit funktionaler Einbauküche
- Praktische Speisekammer
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit zeitlosem Raumtrenner
- Gemütlicher Kaminbereich mit Kachelofen
- Fensterfront nach Süden und Osten zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Angrenzendes Tageslichtduschbadezimmer
- Eigener Eingangsbereich
- Zweites Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer ensuite mit Badewanne und Dusche
- Stauraum im Kellergeschoss
- Großzügiger Hobbyraum mit integrierter Bar
- Pflegeleichter Garten ringsum eingezäunt
- Garagenstellplatz
- Glasfaseranschluss bis ins Haus FTTH

Dies sind nur einige der Besonderheiten welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort entdecken werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung.

??????? ?????????: 25208666 - 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 650 m entfernte Bahnhof Wicklesgreuth wird zusätzlich von Regional-Express-Zügen der Strecke Nürnberg-Stuttgart sowie der S-Bahn Nürnberg bedient. In 22 Minuten erreicht man Nürnberg Hauptbahnhof. Zudem ist der Bahnhof Wicklesgreuth Ausgangspunkt der Regionalbahn nach Neuendettelsau und Windsbach. Der Haltepunkt Petersaurach wird von Regionalbahnen der Relation Wicklesgreuth–Windsbach angefahren. Etwas 1 km vom Haus entfernt führt von Ansbach kommend die B 14 nach Heilsbronn und weiter nach Nürnberg. Eine Gemeindeverbindungsstraße führt zur Staatsstraße 2412 nach Petersaurach. Die BAB A 6, Anschlussstelle Neuendettelsau oder Lichtenau erreichen Sie mit Ihrem PKW in weniger als 10 Minuten. Durch Buslinien des VGN ist Wicklesgreuth an das öffentliche Nah-Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde mit ihren Ortsteilen hat eine Glasfaser-Internetverbindung. Das Haus 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. Die Gemeinde hat u. a. drei Sportvereine, den Familienverein Familie Aktiv, die Freiwillige Feuerwehr und einen Theaterverein.

??????? ???????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 248.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25208666 - 91580 Petersaurach / Wicklesgreuth – Wicklesgreuth

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

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

Florian Wittmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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