

Petersaurach

# Großzügige und lichtdurchflutete Etagenwohnung mit Balkon und Garage

????????? ??????????: 25208695



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

????? ?????????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????????: 5

???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25208695	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 114 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	3		
????????????			
???????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1976	??????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	WC ??????????????, ??????, ?????????????????
	?????? ?????????????,		?????????, ??????????
	1 x ????????		

???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	171.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.04.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

??????? ????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ????????



???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????



???????? ?????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????



???????? ?????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????





???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????



??????? ???????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ????????



???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????



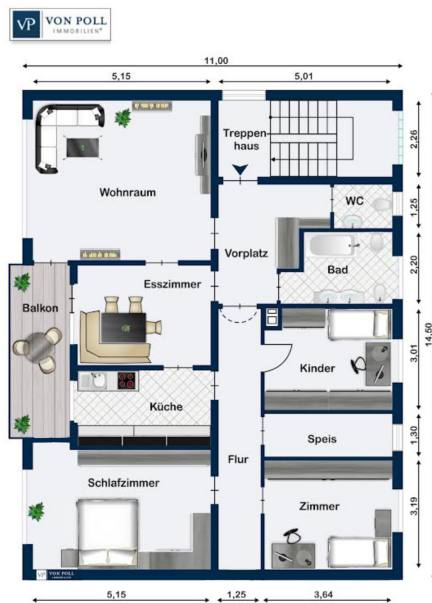
???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

?? ?????????



??????? ???????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, präsentiert sich diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1976. Mit einer Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für Familien oder Paare mit Wunsch nach Raum und Komfort. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Ausstattungsdetails. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der offen gestaltet ist und mit einem Kaminanschluss zusätzlichen Charme versprüht. Die gepflegte Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Vom Hauptschlafzimmer aus gelangt man direkt auf den nach Süden ausgerichteten, überdachten Balkon, der sonnige Stunden im Freien ermöglicht. Neben dem großzügigen Tageslichtbad, das mit einer neuen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet ist, steht auch ein frisch renoviertes, separates Gäste-WC zur Verfügung. Alle Räume sind gut geschnitten, hell und wurden im Zuge umfangreicher Renovierungen – wie dem Austausch von Fenstern und Bodenbelägen – modernisiert. Ergänzt wird das Wohnangebot durch praktische Nebenräume im Keller, darunter ein Abstellbereich sowie ein Waschraum. Für Fahrzeuge stehen eine große Garage, die auch für ein Wohnmobil geeignet ist, sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. In der Garage befindet sich zudem ein separater Raum, der flexibel als Werkstatt oder Partyraum genutzt werden kann – inklusive eigenem WC. Ein kleiner Gartenabschnitt gehört ebenfalls zur Wohnung und lädt zum Entspannen ein. Der videoüberwachte Hof sowie eine moderne Freisprechanlage bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort. Diese Wohnung verbindet ruhiges Wohnen mit großzügigem Platzangebot und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ein ideales Zuhause mit Wohlfühlfaktor. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:

- 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 1976 erbauten Mehrparteienhauses
- Ab sofort bezugsfrei
- Ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhige Seitenstraße
- Gut geschnittene Räume
- Lichtdurchfluteter offener Woh-/Essbereich
- Kaminanschluss ebenfalls vorhanden
- Gepflegte Einbauküche
- Hauptschlafzimmer mit Balkonzugang
- Frisch renoviertes separates Gäste-WC
- Großes Tageslichtbadezimmer mit neuer Dusche und Badewanne
- Zur Südseite ausgerichteter überdachter Balkon
- Öl Zentralheizung
- Viele Renovierungen wie Fenster, Böden, usw.
- Abstellbereich sowie Waschraum im Keller
- Große Garage auch für Wohnmobil geeignet, sowie ein Stellplatz im Freien
- Zweiter Raum in der Garage, als Werkstatt oder Partyraum nutzbar inklusive separatem WC
- Gartenabschnitt
- Videoüberwachter Hof
- Freisprechanlage

??????? ???????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

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.



??????? ?????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 171.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25208695 - 91580 Petersaurach

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

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

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)