



## 91086 Aurachtal

# Erstbezug nach Renovierung – Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage


**2.000 €**

Kaltmiete

**156 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**570 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

 Mehrdad Younesi  
 Tel.: 0176 80758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 156 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 109 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 570 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |

### Zustand

|         |                     |
|---------|---------------------|
| Baujahr | 1967                |
| Zustand | teil- / vollsaniert |

### Preise & Kosten

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Netto-Kaltmiete | 2.000 € |
| Kaltmiete       | 2.000 € |
| Warmmiete       | 2.300 € |
| Nebenkosten     | 300 €   |
| Kaution         | 6.000 € |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1967 |
|----------------|------|



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis  
Art: Bedarfsausweis  
Gültig bis: 09.04.2035  
Endenergieverbrauch: kWh/(219,9 m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr lt. Energieausweis: 1967  
Wesentlicher Energieträger: Heizöl EL  
Effizienzklasse: G



## Beschreibung

Erstbezug nach Renovierung – Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage in Aurachtal

Dieses frisch renovierte Einfamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. Mit insgesamt sechs Zimmern, einer voll ausgestatteten Einbauküche sowie einem großzügigen Garten ist es ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Erdgeschoss:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
- moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- zwei weitere Zimmer, ideal als Arbeits- oder Schlafzimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne/WC

Obergeschoss:

- zwei weitere Zimmer, flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- modernes Badezimmer mit Dusche und WC

Kellergeschoss:

- Vier vielseitig nutzbare Räume, z. B. als Abstellräume, Hobbywerkstatt oder Partykeller
- Heizungsraum mit Öltank

Außenbereich:

- großer Garten mit viel Platz zum Entspannen und Spielen
- zwei PKW-Stellplätze

Verfügbarkeit: Sofort bezugsfrei

## Lage

Die Gemeinde Aurachtal ist eine attraktive ländliche Gemeinde im Herzen Bayerns, die sich durch ihre gute Verkehrsanbindung auszeichnet. Sie befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchststadt und erstreckt sich über eine Fläche von rund 45 Quadratkilometern. Aurachtal besteht aus mehreren Ortsteilen, darunter Aurachtal selbst, Falkendorf, Igelsdorf, Neudorf und Wellerstadt.

Nahversorgung:

In Aurachtal und den umliegenden Ortsteilen ist eine solide Nahversorgung gewährleistet. Es gibt mehrere Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien, die eine Vielzahl von Produkten des täglichen Bedarfs anbieten. Auch Apotheken, Banken, Poststellen und eine Auswahl an Fachgeschäften sind vorhanden. Die Einwohner von Aurachtal müssen also keine weiten Wege auf sich nehmen, um ihre Einkäufe zu erledigen oder wichtige Besorgungen zu machen.

Gastronomisch bietet Aurachtal eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und Biergärten, in denen sowohl traditionelle bayerische Küche als auch internationale Spezialitäten serviert werden. Die Gaststätten laden zum Verweilen und Genießen ein und sind auch bei Besuchern und Touristen sehr beliebt.

Verkehrsanbindung:

Die Gemeinde Aurachtal verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sie ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Über die Bundesstraße B470, die direkt durch Aurachtal führt, besteht eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Autobahn A3 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine problemlose Anreise aus Richtung Nürnberg, Erlangen oder Bamberg.

Für den öffentlichen Nahverkehr ist Aurachtal ebenfalls gut erschlossen. Buslinien verbinden die



Gemeinde mit den umliegenden Städten und Gemeinden, darunter auch mit Erlangen und Herzogenaurach, wo sich große Industrie- und Gewerbegebiete befinden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Erlangen, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen bestehen.

Für Gewerbeinteressenten bietet Aurachtal attraktive Standortvorteile. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht einen reibungslosen Warentransport und erleichtert den Zugang zu regionalen und überregionalen Märkten. Die Gemeinde legt zudem großen Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit Unternehmen und bietet Unterstützung bei der Gewerbeansiedlung. Es gibt verschiedene Gewerbegebiete mit modernen Infrastrukturen und ausreichend Platz für die Ansiedlung von Betrieben verschiedener Branchen.

Darüber hinaus zeichnet sich Aurachtal durch eine hohe Lebensqualität aus. Die ländliche Umgebung mit viel Natur und Ruhe bietet eine angenehme Arbeitsatmosphäre und eine hohe Attraktivität für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es gibt Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglichen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 219.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Besichtigungen:  
Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.  
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen über das Kontaktformular entgegennehmen.

Geben Sie bereits bei der Kontakt-Anfrage an:  
Wie viele Personen möchten einziehen?  
Sind Sie berufstätig?  
Ab wann können sie einziehen?

Vielen Dank im Voraus!

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Vermieters, für die wir keine Gewähr übernehmen.























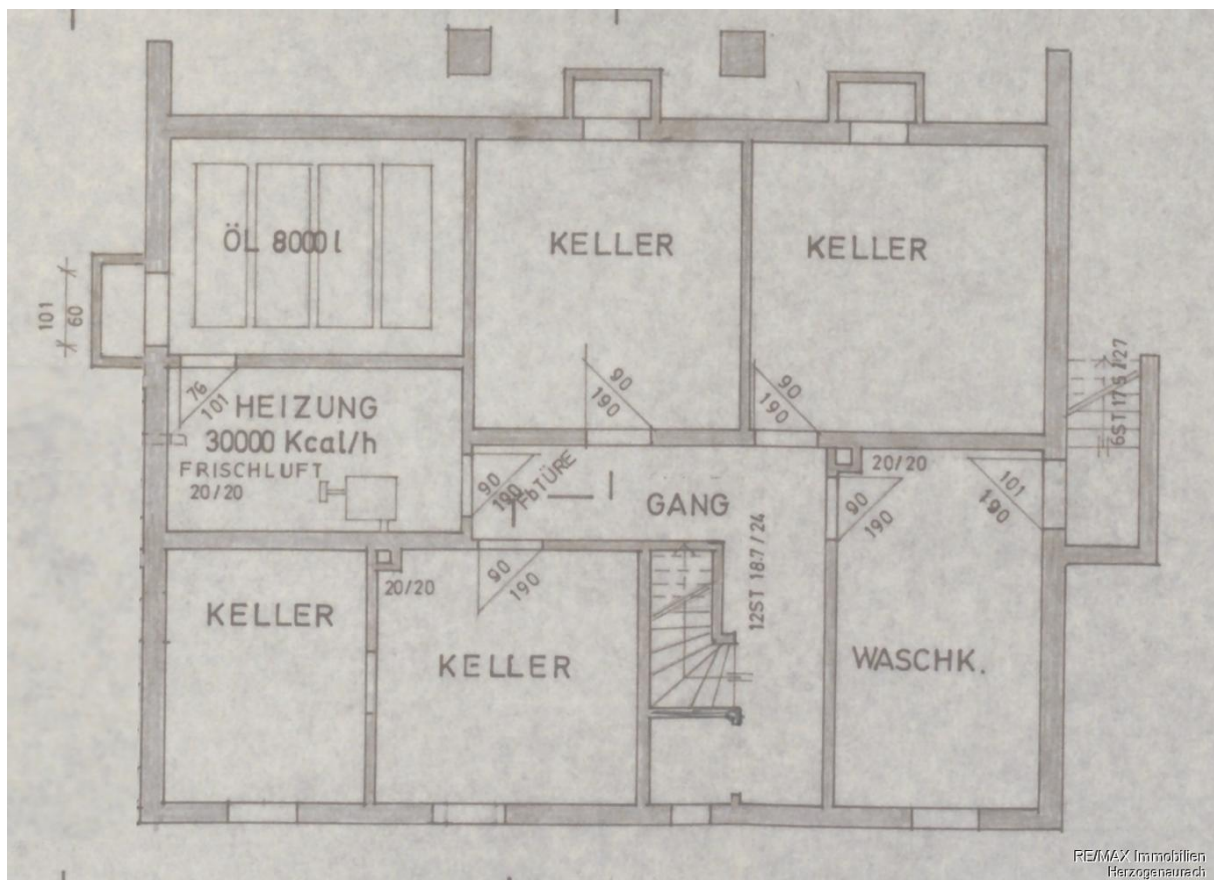








RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

