91086 Aurachtal

Einziehen & Wohlfühlen – großzügiges Einfamilienhaus mit Garten, ideal für Familie, Großfamilie & Homeoffice

549.000 €
Kaufpreis

156 m²
Wohnfläche

570 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 004917680758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m²
Nutzfläche	109 m²
Grundstücksfläche	570 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	teil- / vollsaniert

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Freiplatz	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Bedarfausweis
Gültig bis: 09.04.2035
Endenergieverbrauch: kWh/(219,9 m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1967
Wesentlicher Energieträger: Heizöl EL
Effizienzklasse: G

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Aurachtal!

Dieses modernisierte Einfamilienhaus verbindet stilvolles Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre. Mit viel Platz, einem sonnigen Garten und einer intelligenten Raumaufteilung bietet es den idealen Rahmen für Familien, Großfamilien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Highlights auf einen Blick:

- helle Wohnräume mit offenem Wohn- und Essbereich – der perfekte Treffpunkt für Familie und Freunde

- moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten – sofort startklar

- sechs vielseitig nutzbare Zimmer – ideal für Kinder, Gäste, Homeoffice oder Hobby

- zwei stilvolle Bäder – komfortabel für den Alltag, auch bei vielen Bewohnern

- großzügiger Garten – viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Feiern

- viel Stauraum im Keller – praktisch und ordentlich

Direkt bezugsfertig – ohne Wartezeit einziehen und wohlfühlen

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Umgebung mit guter Infrastruktur – ideal für ein entspanntes Familienleben im Grünen, ohne auf Nähe zur Stadt zu verzichten.

Perfekt für Familien und Großfamilien: Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern!

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten in Aurachtal

Dieses frisch renovierte Einfamilienhaus bietet viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gewachsene Umgebung. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter ein Dach bringen wollen.

Erdgeschoss
Der zentrale Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und öffnet sich direkt zum Garten – viel Tageslicht, klare Linien, angenehme Atmosphäre. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und funktional geplant, mit hochwertigen Geräten. Drei weitere Zimmer auf dieser Etage lassen sich flexibel nutzen – als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Schlafzimmer.
Das Bad: modern, mit Dusche, Badewanne und Fenster – schlicht, aber hochwertig.

Obergeschoss
Zwei weitere Zimmer, gut geschnitten, mit vielen Möglichkeiten – ob Kinderzimmer, Homeoffice oder ruhiger Rückzugsort. Zweites Bad mit Dusche und WC – praktisch, wenn sich der Alltag mal verteilt.

Kellergeschoss
Fünf Räume, vielseitig nutzbar: Abstellfläche, Werkstatt, Hobbyraum, Vorratskeller – hier ist genug

Platz für alles, was nicht ständig sichtbar sein muss.
Heizungsraum mit Öltank, sauber und funktional.

Außenbereich
Der Garten ist großzügig, ruhig gelegen und pflegeleicht – Platz zum Spielen, Entspannen oder einfach zum Draußen sein. Zwei Stellplätze direkt am Haus.

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

Ein besonderer Vorteil: Das Haus ist sofort bezugsfertig.
Keine Wartezeit, kein Baustellenstress – einfach einziehen und losleben.

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-Höchstadt 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/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

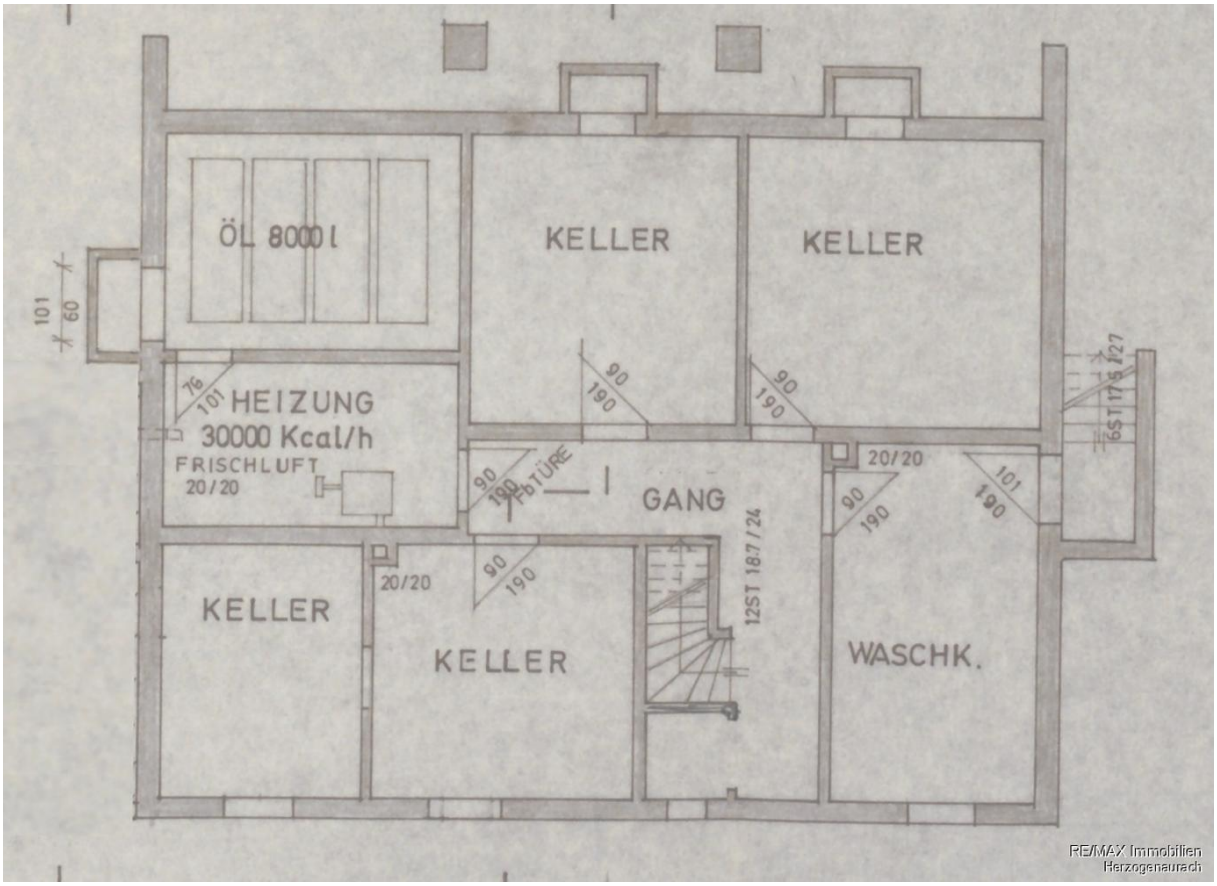
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

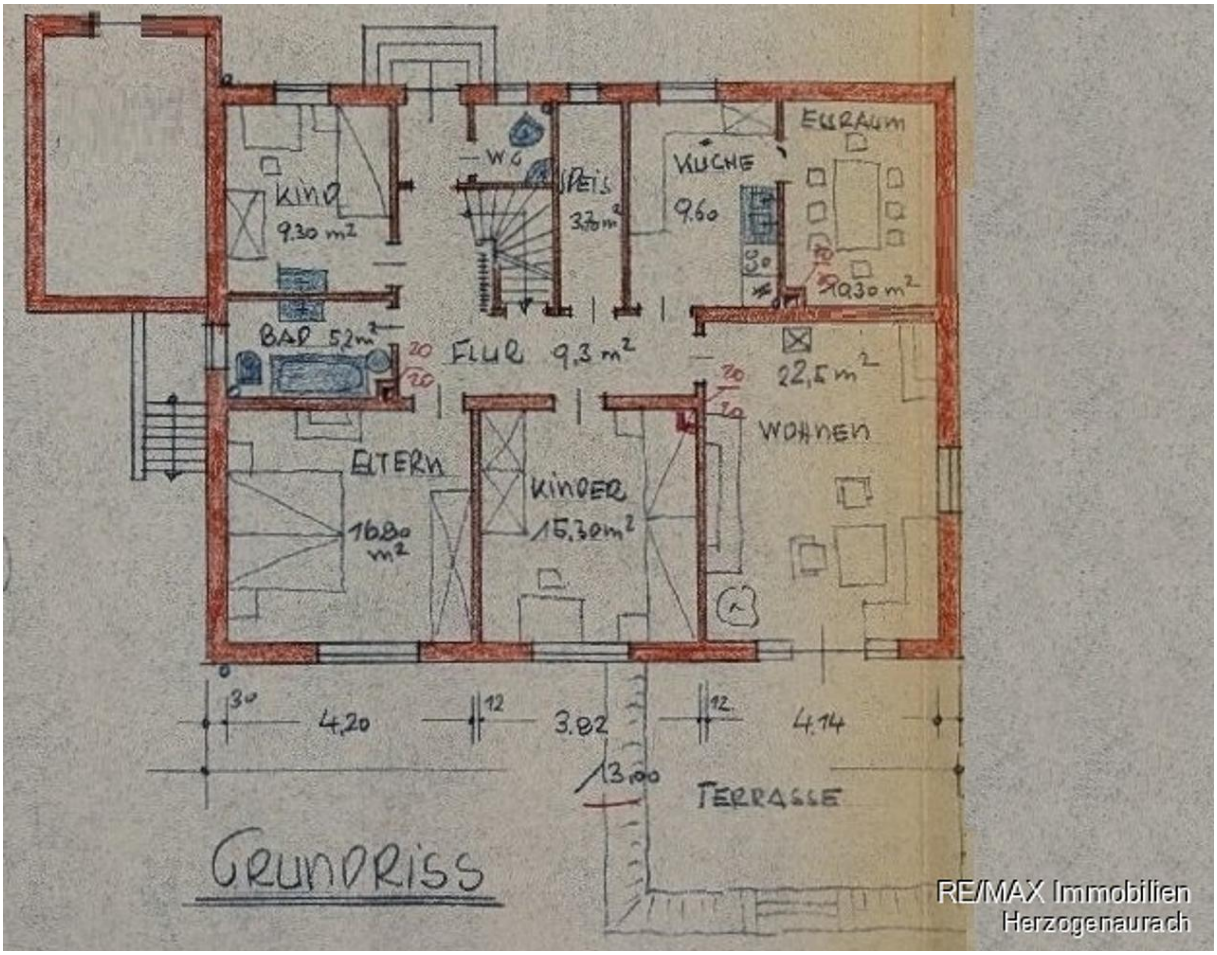
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

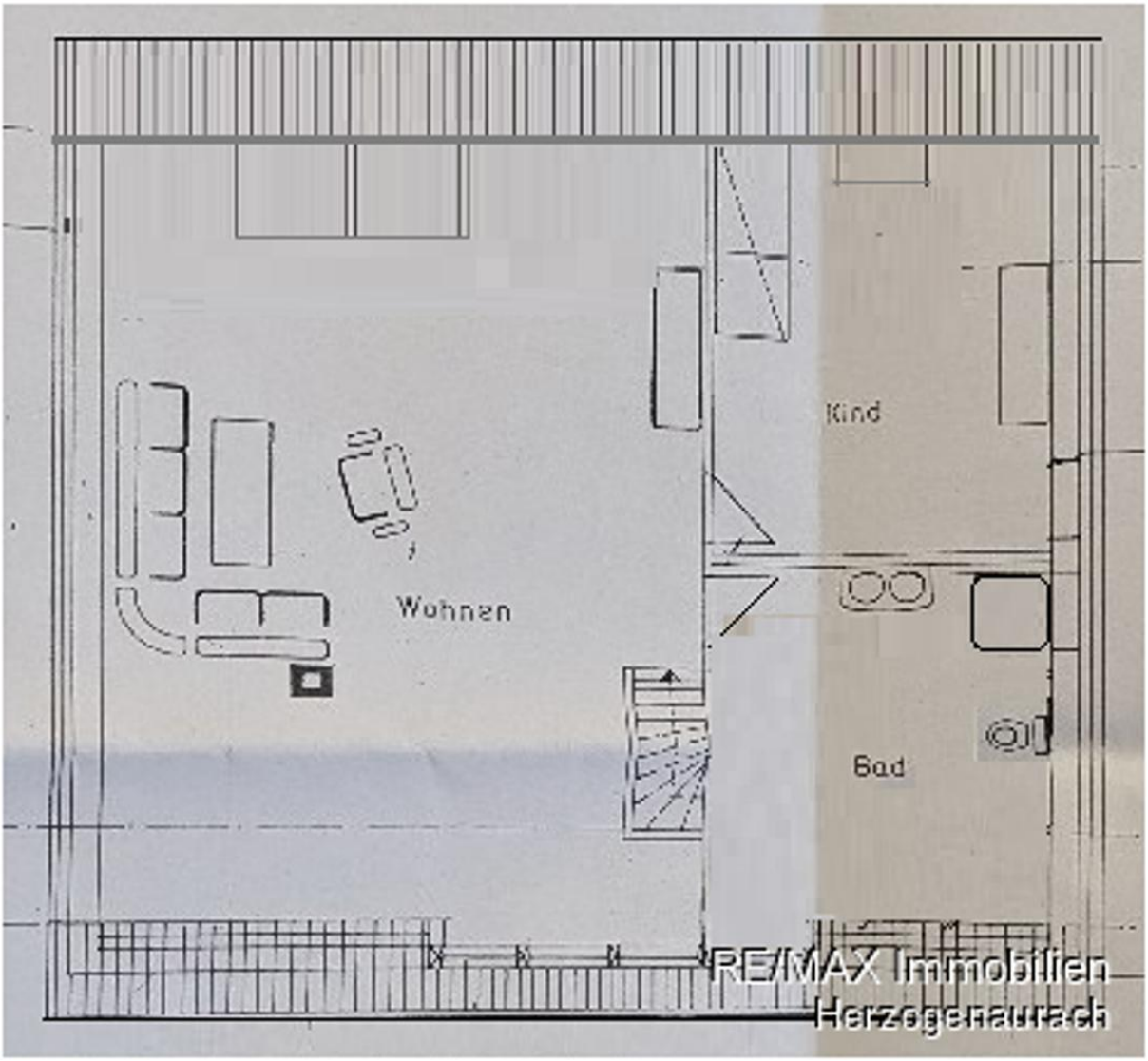
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

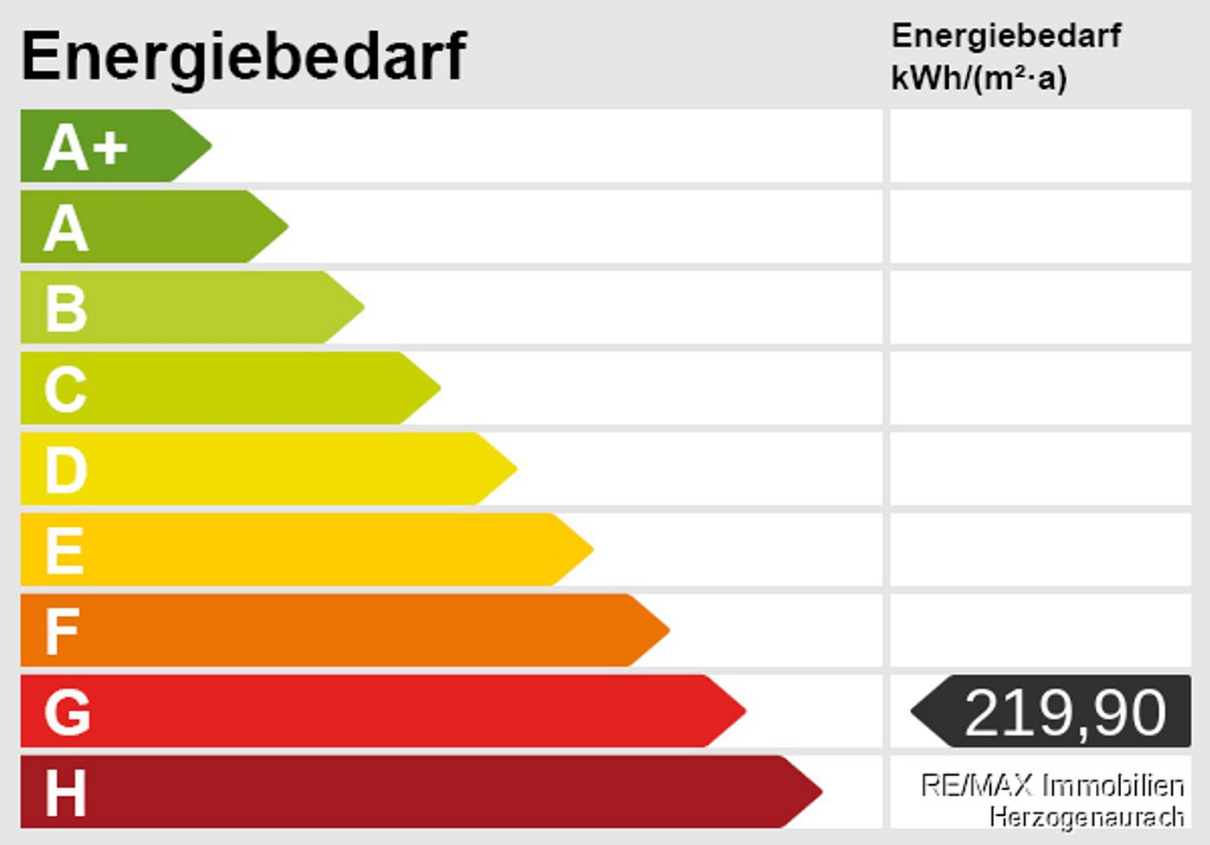
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

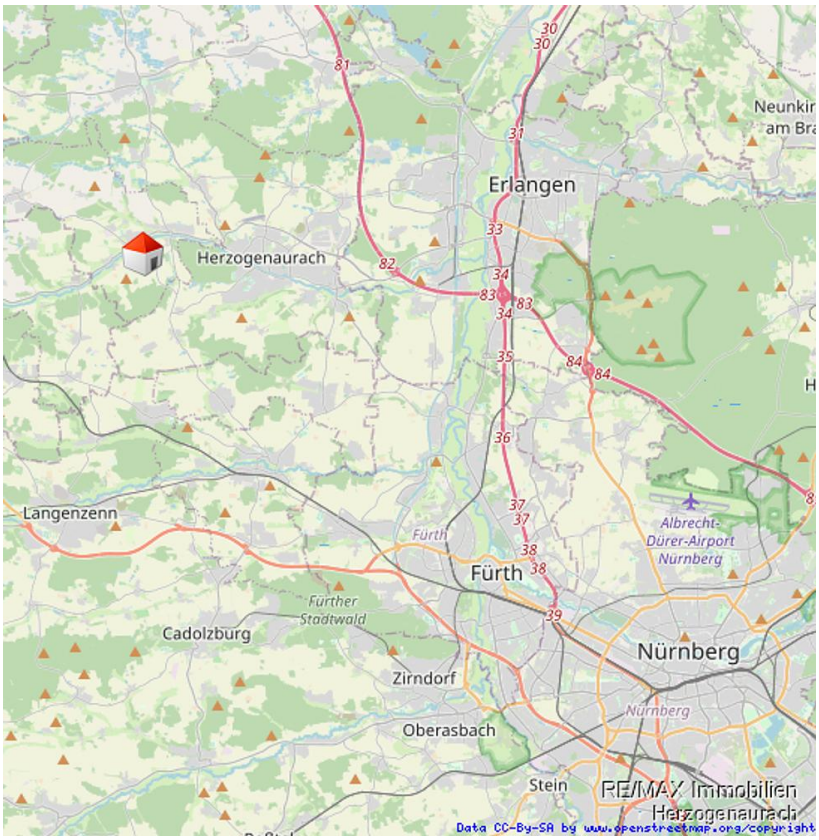
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

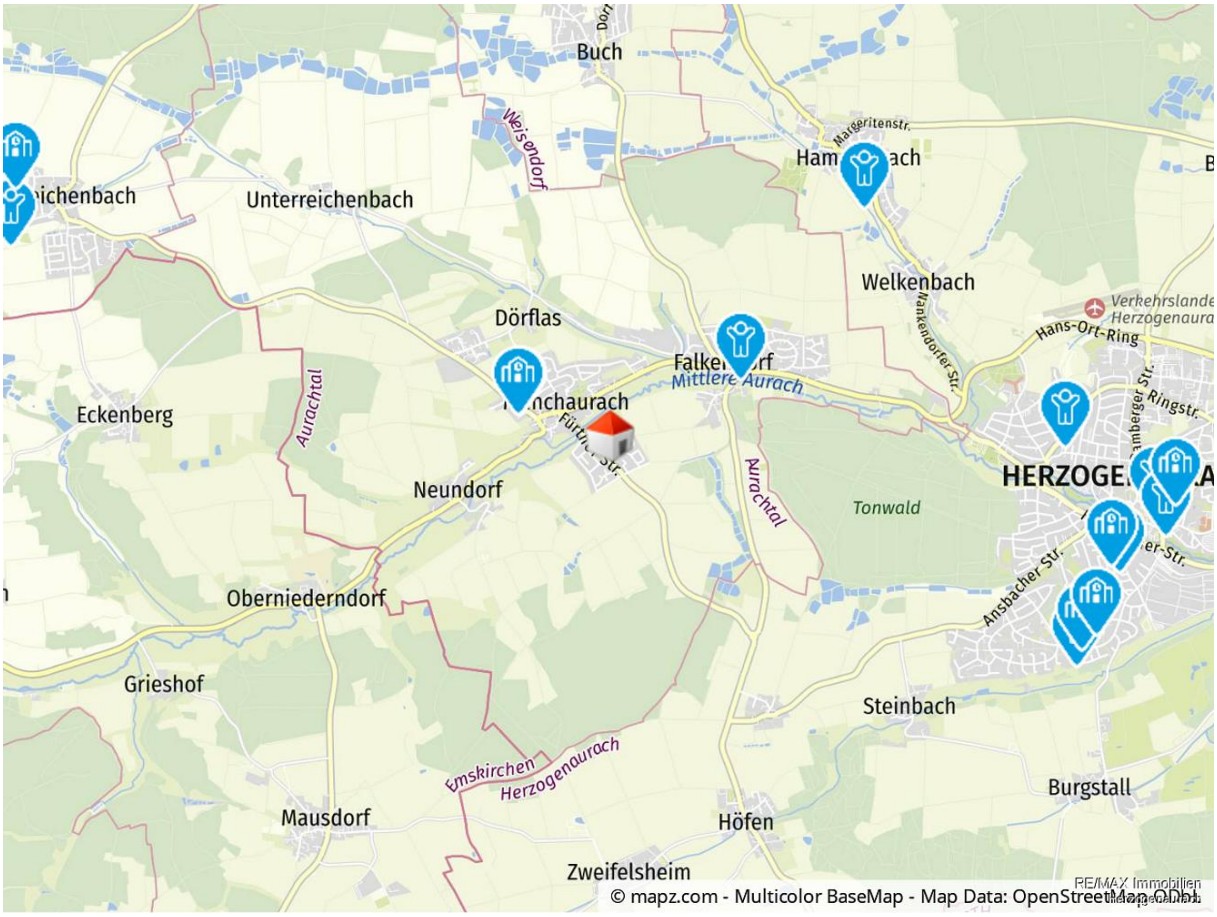

ÖL 8000 l
KELLER
KELLER
HEIZUNG
30000 Kcal/h
FRISCHLUFT
20/20
FB TÜRE
GANG
KELLER
KELLER
WASCHK.
20/20
12ST 18/7/24
6ST 17/5/27
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


KIND
9,30 m²
WC
SPEIS
3,3 m²
KÜCHE
9,60
ESSRAUM
9,30 m²
BAD 5,2 m²
FLUR 9,3 m²
22,5 m²
WOHNEN
ELTERN
16,80 m²
KINDER
15,30 m²
4,20
3,82
4,14
13,00
TERRASSE
GRUNDRISS
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


Kind
Wohnen
Bad
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


Energiebedarf
Energiebedarf kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
E
F
G
H
219,90
RE/MAX Immobilien Herzogenaurach


Erlangen
Herzogenaurach
Langenzenn
Fürth
Cadolzburg
Zirndorf
Oberasbach
Stein
Nürnberg
Albrecht-Dürer-Airport Nürnberg
Fürther Stadtwald
RE/MAX Immobilien Herzogenaurach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Buch
Weisendorf
Unterreichenbach
Dörflas
Eckenberg
Aurachtal
Neundorf
Oberniederndorf
Grieshof
Mausdorf
Zweifelsheim
Emskirchen
Herzogenaurach
Höfen
Steinbach
Burgstall
Tonwald
Welkenbach
Mittlere Aurach
Hans-Ort-Ring
Ringstr.
Ansbacher Str.
Frankendorfer Str.
Margeritenstr.
© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL
RE/MAX Immobilien