91086 Aurachtal

Traumhafter Panoramablick
3 Zimmer Wohnung 81 m² + Terrasse 68 m²

549.000 €
Kaufpreis

98 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel
Tel.: 00499132750830
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	68 m²

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
max. Personen	2

Ausstattung

Allgemein	
barrierefrei	✓

Heizungsart	
Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart	
Tief-Garage	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Bedarfsausweis
Gültig bis: 26.06.2034
Endenergiebedarf: 25,0 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 2022
wesentlicher Energieträger: Strom-Mix
Effizienzklasse: A+

Bezugsfrei ab sofort

Sonderausstattung:
- Markise
- Fliegengittertüren
- Einbauküche neuwertig

Beschreibung

Barrierefreies Wohnen mit traumhaftem Wiesengrundblick. Die meisten Menschen wünschen sich, selbständig und selbstbestimmt zu leben und zu wohnen, auch wenn sie zunehmend auf Hilfe und Pflege durch andere angewiesen sind.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage mit nur 16 Einheiten, die durch ein innovatives Wohnkonzept besticht: Neben klassischen Wohnungen umfasst sie eine Tagespflege, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, sowie ein Gesundheitszentrum mit einer neurogeriatrischen Therapiepraxis. Dadurch entsteht ein besonders sicheres und komfortables Wohnumfeld, das Wohnen im Alter und betreutes Wohnen ideal kombiniert.

Diese lichtdurchflutete, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung (81 m²) überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse (68 m²) mit unverbaubarem Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen und den Sonnenuntergang zu genießen.
Im Sommer bietet der große Balkon auf der Nordseite ein schattiges Plätzchen.

Ausstattung & Raumaufteilung:
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Dachterrasse
- Offene, moderne Küche
- helles Schlafzimmer
- kleines Arbeits-/Gästezimmer
- barrierefreies Badezimmer
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Flur mit praktischen Stellmöglichkeiten
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

Besonderheiten:
- Barrierefreier Zugang
- Neuwertiger Zustand
- Ruhige, naturnahe Lage mit unverbaubarem Ausblick

Diese Immobilie vereint modernen Wohnkomfort, altersgerechtes Wohnen und hohe Lebensqualität in bester Lage nahe Herzogenaurach.

Ein attraktives Angebot für alle, die komfortables Wohnen mit Aussicht schätzen.

Lage

Die Gemeinde Aurachtal ist eine attraktive ländliche Gemeinde in Mittelfranken, die sich durch ihre gute Verkehrsanbindung und ihre Nähe zu Herzogenaurach auszeichnet. Sie befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchstadt und erstreckt sich über eine Fläche von rund 18 Quadratkilometern. Aurachtal umfasst die beiden Hauptorte Falkendorf und Münchaurach sowie noch 7 weitere Eingemeindungen.

Nahversorgung:
In Aurachtal ist eine solide Nahversorgung gewährleistet. Es gibt einen Supermarkt, Bäckereien und eine Metzgerei, die eine Vielzahl von Produkten des täglichen Bedarfs anbieten. Auch eine Apotheke, eine Bank und eine Auswahl an Fachgeschäften sind vorhanden.

Auch für das leibliche Wohl ist gesorgt. Es gibt mehrere Gaststätten und Cafés.

Verkehrsanbindung:
Die Gemeinde Aurachtal verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Sie ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus gut zu erreichen. 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.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, 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

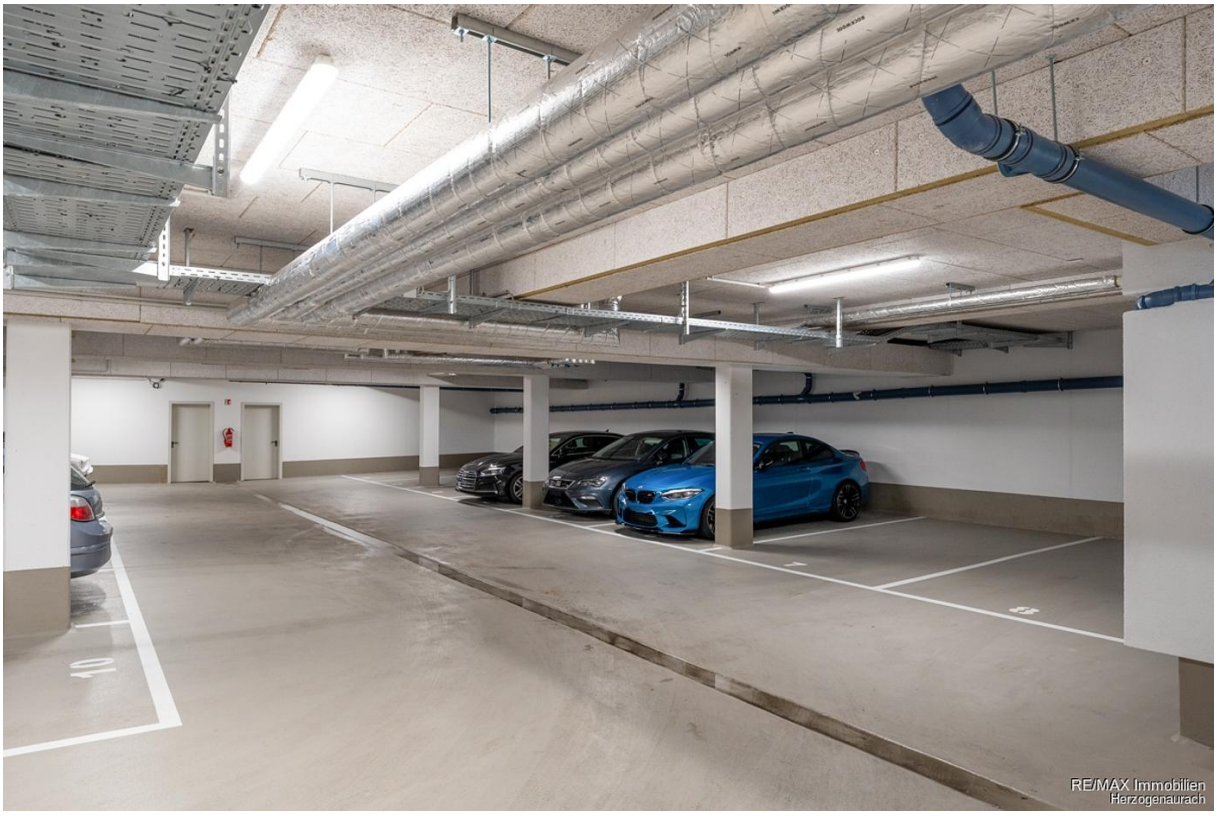
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

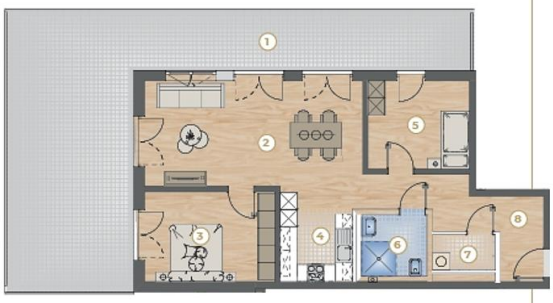
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

1. OG | Wohnung 6



1	Dachterrasse	34,17 m²
2	Wohnen/Essen	30,97 m²
3	Schlafen	14,39 m²
4	Kochen	6,35 m²
5	Arbeiten /Gast	10,79 m²
6	Bad	4,86 m²
7	HAR	2,75 m²
8	Flur	11,34 m²

115,62 m² (inkl. 50 % Balkon)

barrierefrei gem. DIN 18040-2

1 Tiefgaragenstellplatz

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

Barrierefrei mit bester Aussicht:
Eigentumswohnungen im 1. Stock.

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach