



## 91086 Aurachtal

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



**549.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

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

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
 Tel.: 004917680758015  
[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

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

### Energieausweis

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

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

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

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 in Mittelfranken, die sich durch ihre gute Verkehrsanbindung und ihre Nähe zu Herzogenaurach auszeichnet. Sie befindet sich im Landkreis Erlangen-Höchstädt 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 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 Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

























































