



## 91086 Aurachtal

# Modernes renoviertes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage



**650.000 €**

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
-----------	-----------

### Energieausweis

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

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	teil- / vollsaniert



## 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

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-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.

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.





































