

Exposé

Wohnung in Aurachtal / Münchaurach

Einzelstück-Erstbezug- Denkmal- 2 Zimmer auf Neubau Niveau



Objekt-Nr. OM-421391

Wohnung

Verkauf: **282.027 €**

Ansprechpartner:
imtro GmbH & Co. KG

Im Kloster 14
91086 Aurachtal / Münchaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1757	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	58,15 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Wohngebäudes aus dem Jahr 1757. Das historische Gebäude wurde aufwendig restauriert und verbindet heute authentischen Altbaucharakter mit zeitgemäßer, energieeffizienter Technik. Der Erstbezug nach Restaurierung bietet ein hochwertiges und gepflegtes Wohnumfeld mit besonderem Flair.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58,15 m² eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Kapitalanleger, die Wert auf Substanz, Geschichte und Qualität legen.

Die Fertigstellung ist für 03/2026 geplant.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine außergewöhnliche Ausstattung, die historische Elemente bewahrt und modernen Wohnkomfort integriert:

- Denkmalgeschütztes Wohngebäude
- Originale Holzbalkendecke / Holzbohlendecke
- vierflüglige Sprossen Fenster mit traditionellen Fensterläden
- Wunderschönes Treppenhaus
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Mineralisch innen gedämmte Außenwände
- Moderne zentrale Wärmepumpe
- Gefliestes Badezimmer
- Balkon
- Ruhige, angenehme Wohnatmosphäre

Parken & Nebenflächen

- Carport
- Abschließbarer Abstellraum
- Vorbereitung für Elektromobilität

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Im gleichen Gebäude befinden sich weitere zum Verkauf stehende Wohnungen.

Wichtig: Die Sondern AfA für Denkmalschutz kann nicht übertragen werden. Aber das KfW-Darlehn von 150.000€ könnte vom zukünftigen Besitzer übernommen werden.

Im Gebäude befindet sich ein wunderschönes ausbaubares Dachgeschoss was erworben werden kann. In diesem Zustand würde der neue Besitzer die Steuervorteile der AfA voll nutzen können. ca.100qm Wohnfläche inkl. Stellplatz.

Impressum:

imtro GmbH & Co. KG

Obere Gasse 9

91056 Erlangen

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Michael Heise

Telefon: 0172 – 2961021

E-Mail: info@imtro.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Fürth

Registernummer: HRA 9278

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE265876280

Aufsichtsbehörde:

IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Strasse 2

80333 München

Lage

Die Gemeinde Aurachtal/Münchaurach ist eine ländliche idyllische Gemeinde in Mittelfranken, die sich durch ihre gute Verkehrsanbindung sowie der nahen A3 und der B8 und ihre Nähe zu Herzogenaurach auszeichnet. Viele große internationale Unternehmen wie Schäffler, Adidas und Puma haben hier ihren Hauptsitz, wodurch ein gewisser Wohlstand in der Region besteht.

Der Öffentliche Nahverkehr zu den Städten Erlangen und Herzogenaurach ist gut ausgebaut.

In Münchaurach gibt es einen großen Supermarkt, Bäckereien, eine Apotheke, Sparkasse, Raiffeisenbank, Tankstelle und eine Metzgerei. Hier haben Sie die Ruhe eines kleinen Ortes und wenn man Stadt Feeling braucht, kann man mit seinem Radle nach Herzogenaurach fahren

Die Lage zeichnet sich durch ihre historische Bedeutung, Ruhe und ein einzigartiges Ambiente aus. Das denkmalgeschützte Umfeld sorgt für eine besondere Wohnqualität und langfristige Wertstabilität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Carports mit Abstellraum



Exposé - Galerie



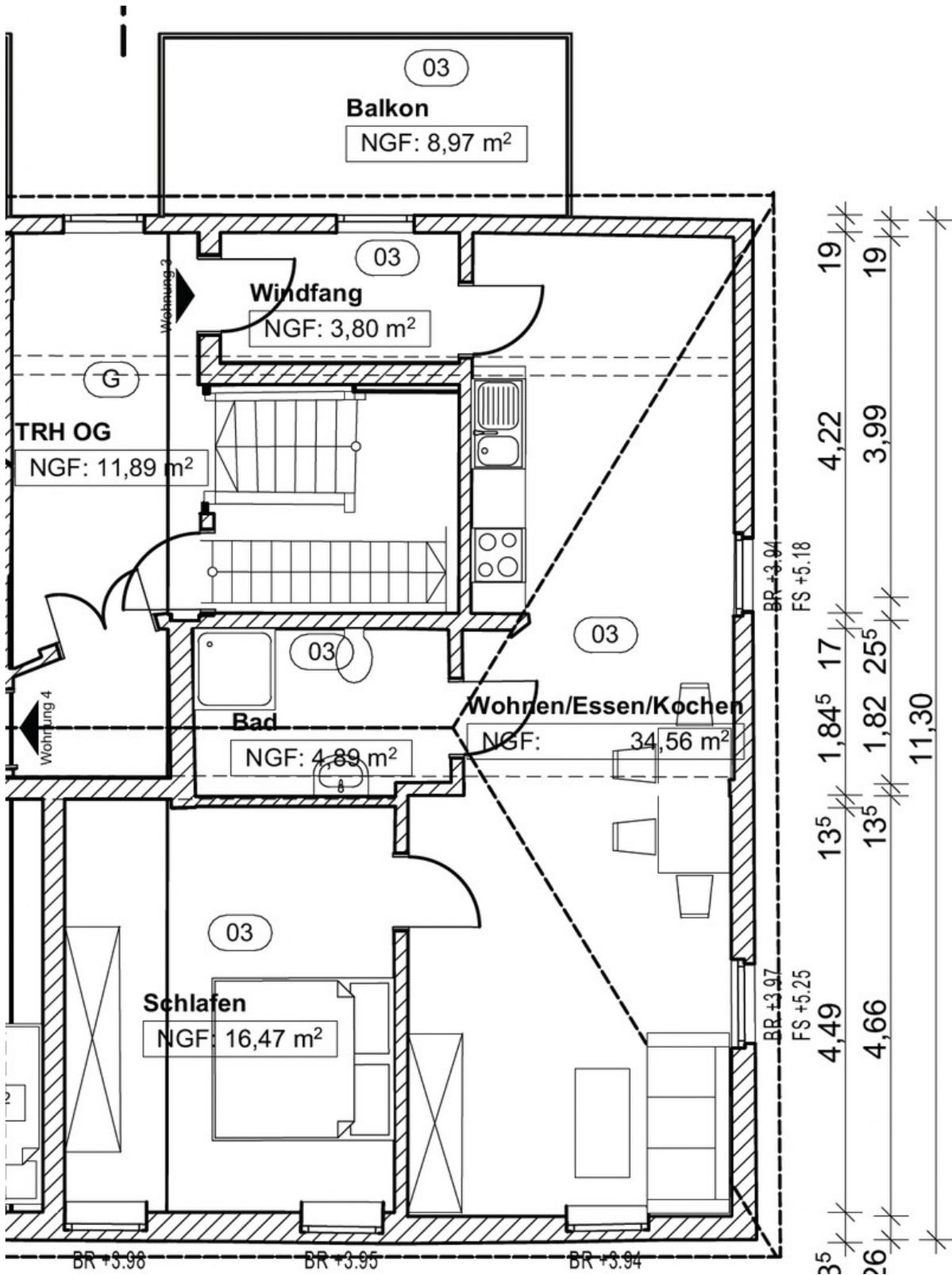
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnung 03