



## 91074 Herzogenaurach

# Großzügige, möblierte 2 Zi.-DG-Maisonette-Wohnung


**800 €**

Kaltmiete

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX in Herzogenaurach**

Christine Vogel

Tel.: 00499132750830

[herzogenaurach@remax.de](mailto:herzogenaurach@remax.de)

 RE/MAX Immobilien  
 Herzogenaurach

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1978
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	800 €
Kaltmiete	800 €
Warmmiete	940 €
Nebenkosten	140 €
Kaution	2.800 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
max. Personen	2
Nichtraucher	✓



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befeuerung

Öl



### Stellplatzart

Freiplatz



## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 08.02.2026

Endenergieverbrauch: 93,0 kWh/(m²\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1979/2009

Wesentlicher Energieträger: Öl

- komplette Möblierung mit Vollholzmöbeln
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen.
- großer Abstellraum mit neuwertigem PVC Bodenbelag
- Einbauküche voll ausgestattet mit Waschmaschine
- zusätzlicher Gemeinschaftsabstellraum für Fahrräder
- Kabelanschluss
- ein PKW- Stellplatz kann für 25 €/Monat dazu gemietet werden



## Beschreibung

Die geschmackvoll, mit individuell gefertigten Einbaumöbeln komplett möblierte Maisonette-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Zweifamilienhauses.

Zusätzlich zu der Wohnfläche von 57 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen gibt es im Obergeschoss der Wohnung noch einen ca. 10 m<sup>2</sup> großen Spitzbodenanteil, der als Abstellraum genutzt werden kann.

Die 140 € Nebenkosten werden pauschal verrechnet. Es erfolgt keine Jahresabrechnung. Die monatliche Warmmiete von 940 € versteht sich inkl. Möbel, Inventar und Nebenkosten (exkl. Stromkosten und Telefon/Internet)!

## Lage

Bevorzugte ruhige Lage in Herzogenaurach- Lohhof. Herzogenaurach mit knapp 24.000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und die Schaeffler AG. In Herzogenaurach finden sie alle Schularten, von der Grundschule über Realschule und Gymnasium bis zur Montessori-Schule. Anbindung zum Flughafen Nürnberg über die A3 in 25 Min. Die Autobahnauffahrt Frauenaurach erreichen sie in 5 Min., bis Erlangen Zentrum fahren sie ca. 10 Min. Es gibt auch eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.2.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Besichtigungen:  
Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.  
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen über das Kontaktformular entgegennehmen.

Geben Sie bereits bei der Kontakt-Anfrage an:  
Wie viele Personen möchten einziehen?  
Sind Sie berufstätig?  
Ab wann können sie einziehen?

Vielen Dank im Voraus!

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Vermieters, für die wir keine Gewähr übernehmen.









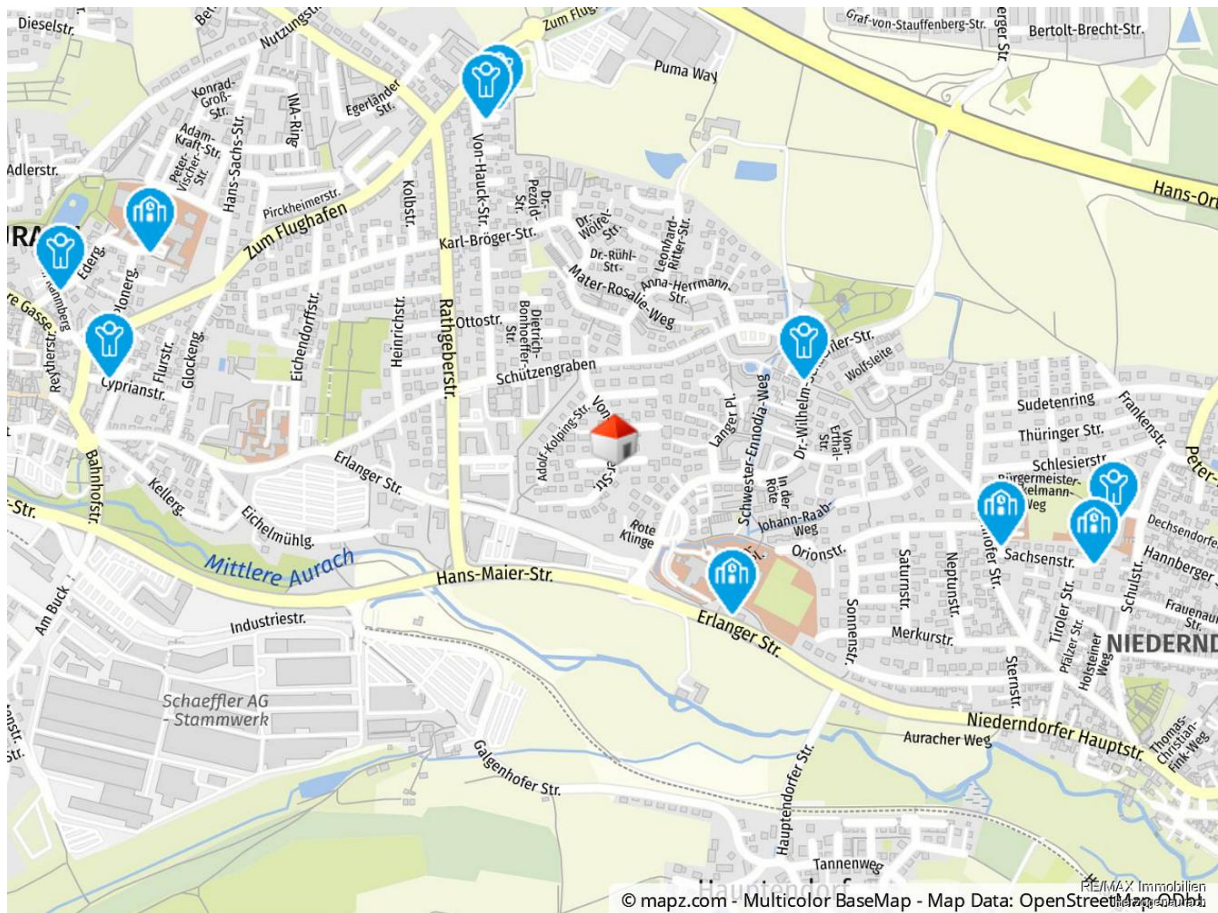








RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap © Data: HERE