



## 91074 Herzogenaurach

# Helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung


**377.000 €**

Kaufpreis

**136 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**20 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

 Gerd Seuling  
 Tel.: 004915221630833  
[gerd.seuling@remax.de](mailto:gerd.seuling@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Wohnfläche               | 136 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche               | 20 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                   | 4                  |
| Schlafzimmer             | 3                  |
| Badezimmer               | 1                  |
| Balkone / Terrassen      | 1                  |
| Balkon / Terrassenfläche | 8 m <sup>2</sup>   |

### Preise & Kosten

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Kaufpreis       | 377.000 €      |
| Aussen-Courtage | 3,57 % (inkl.) |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1958 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |              |
|---------|--------------|
| Baujahr | 1958         |
| Zustand | modernisiert |



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen großen Vier-Zimmer-Eigentumswohnung, die sich im zweiten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in guter und ruhiger Lage von Herzogenaurach befindet (Herzo Base). Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Diese helle Wohnung bietet Ihnen auf großzügigen 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gute Raumaufteilung für Familien oder auch Paare, die Wert auf Platz und Qualität legen.

Der offene und helle Wohn- und Essbereich bietet Ihnen auf 45 m<sup>2</sup> viel Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Große Fenster und der Zugang zum Balkon sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre.

Die separate, gut ausgestattete Küche ist ideal für Kochliebhaber und bietet genügend Stauraum.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafräume (23, 22 und 16 m<sup>2</sup>), die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort für jede Lebenssituation.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem überdachten Balkon, ideal für sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien.

Zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss: Ein weiteres Highlight ist ein kleines zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss, das vielseitig genutzt werden kann – sei es als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.

Das moderne Badezimmer mit großem Fenster wurde vor einigen Jahren vollständig erneuert. Bodenbeläge sind in Küche und Bad Fliesen, in allen übrigen Räumen Echtholz-Parkett, das für eine Renovierung in Frage kommt.

Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme, so dass man hier beim Thema Heizung auf einem aktuellen Stand ist.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil ebenso wie ein Carport (im Kaufpreis enthalten) das einen sicheren Stellplatz und Schutz vor Witterungseinflüssen bietet.

## Lage

Herzogenaurach mit über 25000 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.

Ausführliche Information zum Thema Leben und Arbeiten in Herzogenaurach und viele Informationen zu Kultur und Geschichte finden Sie auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach [www.herzogenaurach.de](http://www.herzogenaurach.de)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, 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.



Grundriss























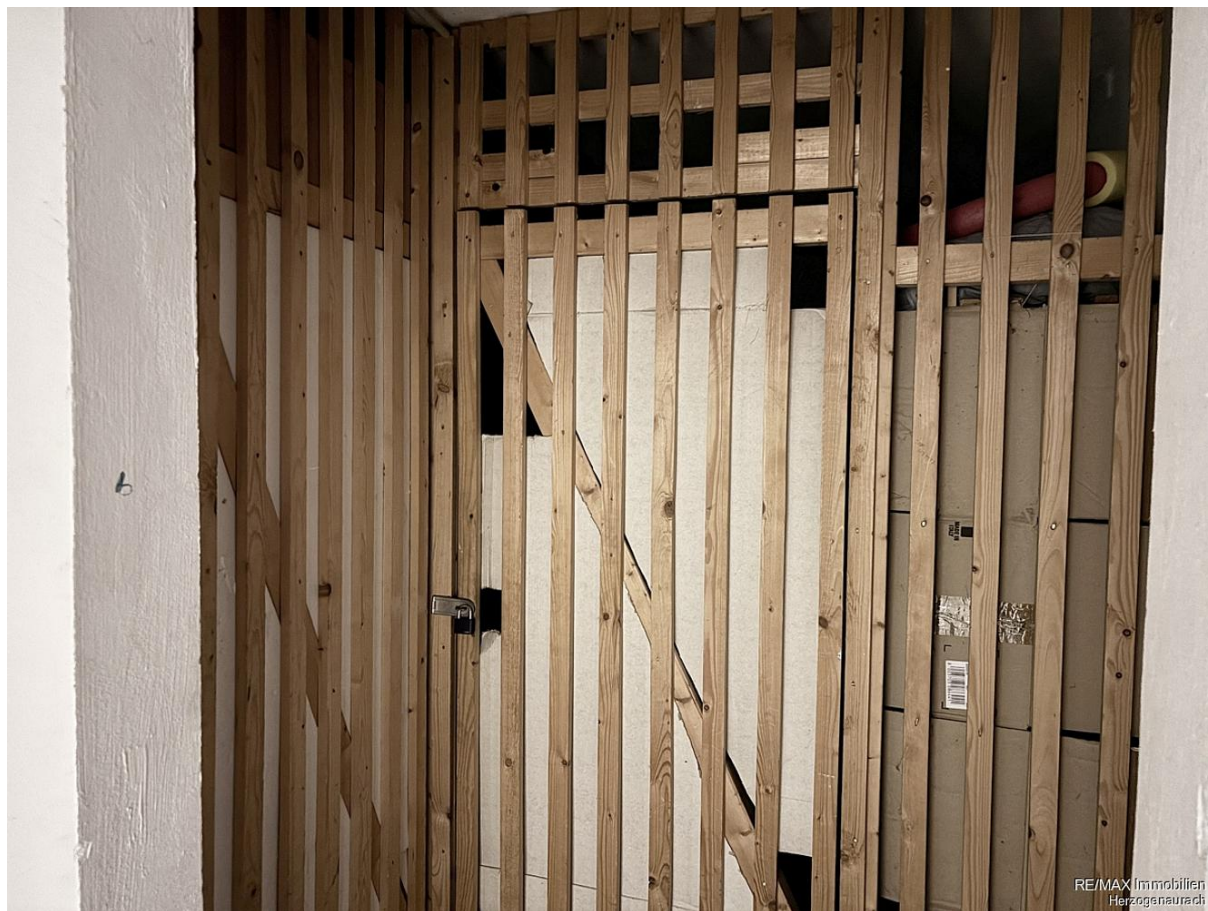




RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





