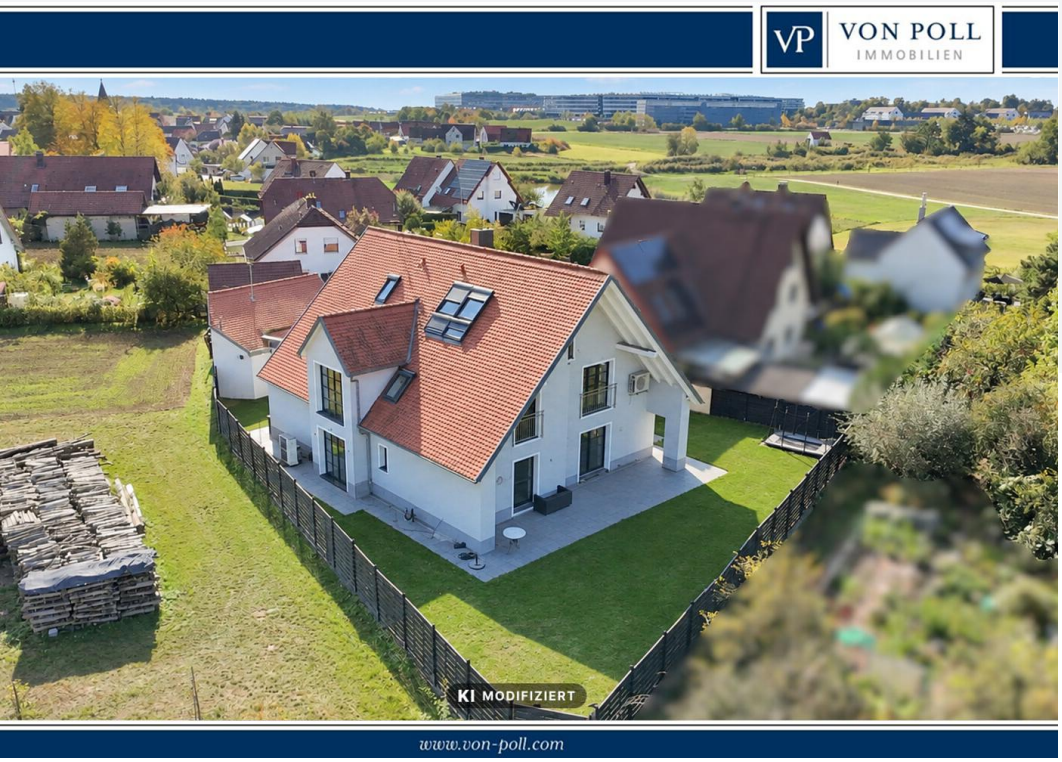
## 91074 Herzogenaurach

# Große Wohnträume - ländlicher Charme!




**1.250.000 €**
Kaufpreis

**295 m²**
Wohnfläche

**761 m²**
Grundstücksfläche

**8**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt (Immobilienfachwirt (IHK) , Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert®))**

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 295 m² |
| Grundstücksfläche | 761 m² |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 3 |
| Terrassen | 2 |
| Stellplätze | 2 |
| Einliegerwohnung | ✓ |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1996 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | modernisiert |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.250.000 € |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 02.11.2031 |
| Baujahr (Haus) | 1996 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 16.00 |
| Primär-Energieträger | ELECTRICITY |
| Wertklasse | A+ |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin | ✓ |
| klimatisiert | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |

### Breitbandzugang

| | |
|---|---|
| Technik | GLASFASER |

### Dachform

| | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiges, massiv errichtetes Einfamilienhaus mit klassischer Architektur
- Satteldach mit hochwertig wirkender Biberschwanzziegeleindeckung
- Photovoltaikanlage auf dem Hausdach
- Klimaanlage
- BTcino Video-Türsprechanlage
- Stilvolle Holzböden und moderne Fliesenbeläge
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin
- Moderne Einbauküche mit Kochinsel und großzügigen Arbeitsflächen und Quooker Wasserhahn
- Hochwertig gestaltetes Familienbad mit Badewanne, großzügiger Dusche und Doppelwaschtisch
- Zusätzliches Gästezimmer mit eigenem Duschbad und direktem Terrassenzugang
- Vollständig ausgebauter Dachspitzboden mit Ateliercharakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Vorbereitete Anschlüsse für den Einbau einer zusätzlichen Küche im Dachgeschoss
- Interessantes Ausbaupotenzial zur Nutzung als separater Einliegerbereich, vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung
- Zwei schöne Terrassenbereiche – einer angrenzend an die Küche, dem Wohn-Essbereich und ein Ausgang von einem Schlafzimmer
- Charmante Doppelgarage im Fachwerkstil mit zusätzlichem angrenzendem Abstell- bzw. Schuppenraum
- Überdachter Verbindungsbereich zwischen Garage und Hauseingang – idealer Schutz bei Regen und Schnee
- Zusätzliches kleines, offenes Nebengebäude als praktische Unterstellmöglichkeit für Fahrräder und Gartengeräte
- Garten mit angenehmer Privatsphäre sowie vorbereitete Starkstromkabel für Außenbeleuchtung
- Vollständig unterkellert mit großzügigen Vorrats-, Wirtschafts- und Abstellflächen

## Beschreibung

Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Platzangebot!

In ruhiger und idyllischer Wohnlage von Haundorf bei Herzogenaurach präsentiert sich dieses großzügige, massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 als ein besonderes Zuhause für Familien mit gehobenen Wohnansprüchen.

Bereits die Architektur überzeugt durch ihren zeitlosen und zugleich charaktervollen Stil. Die stilvolle Fassade in einem dezenten Hellgrau verleiht dem Haus eine moderne und zeitlose Eleganz, während die weiß abgesetzten Fensterrahmen harmonische Akzente setzten und das gepflegte Gesamtbild unterstreichen. Das markante Satteldach mit seiner klassischen roten Biberschwanzziegeleindeckung, die charmanten weiß getünchten Holzdachgauben sowie die großzügigen Fensterflächen verleihen dem Haus eine elegante und einladende Ausstrahlung.

Das Wohnhaus erstreckt sich über vier Ebenen – vom vollständig unterkellerten Untergeschoss über das Erd- und Obergeschoss bis hin zum ausgebauten Spitzboden. Die großzügige und durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben und eröffnet gleichzeitig Raum für individuelle Wohnkonzepte.

Der Garten mit seinen einladenden Terrassenbereichen schafft einen schönen Rückzugsort im Freien und ergänzt das großzügige Wohnkonzept auf harmonische Weise.

Am Ende einer ruhigen, kleinen Sackgasse gelegen, verbindet das Anwesen ein hohes Maß an Privatsphäre mit ländlichem Charme und einem außergewöhnlichen Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Doppelgarage im Fachwerkstil rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Das Haus wurde im Jahr 1996 fertiggestellt. Die im Energieausweis aufgeführte Jahresangabe 1993 bezieht sich auf die ursprüngliche Planungsphase des Hauses. Maßgeblich für das im Exposé angegebene Baujahr ist das Fertigstellungsjahr 1996.

Ein besonderes Familiendomizil für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und naturnahes Wohnen schätzen, ohne auf die Nähe zu den internationalen Wirtschaftsstandorten Herzogenaurachs verzichten zu wollen.

## Lage

Inmitten der reizvollen Landschaft Mittelfrankens, im charmanten Ortsteil Haundorf der Stadt Herzogenaurach, befindet sich dieses attraktive Einfamilienhaus in einer besonders angenehmen Wohnlage. Die Immobilie liegt am Ende einer kleinen Sackgasse und bietet damit ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einem hohen Maß an Privatsphäre.

Haundorf zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter, eine aufgelockerte Wohnbebauung sowie die umliegenden Wiesen, Felder und Grünflächen aus. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Besonders reizvoll ist der Blick über die angrenzenden Felder, der das Gefühl von Weite und Naturverbundenheit unterstreicht.

Gleichzeitig müssen die Bewohner keineswegs auf die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur verzichten. Das Zentrum von Herzogenaurach mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangeboten befindet sich nur wenige Kilometer entfernt.

Gerade diese gelungene Verbindung aus ländlicher Wohnatmosphäre und Stadtnähe macht Haundorf zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Berufstätige.

Herzogenaurach zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten der Metropolregion Nürnberg und ist insbesondere durch die international renommierten Unternehmen adidas, PUMA und Schaeffler bekannt.

Die Nähe zum adidas-Campus „World of Sports“ sowie zu den Unternehmensstandorten von PUMA und Schaeffler stellt einen besonderen Standortvorteil dar. Für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Unternehmen bietet Haundorf die Möglichkeit, ein ruhiges Zuhause im Grünen mit vergleichsweise kurzen Arbeitswegen zu verbinden.

Herzogenaurach verfügt über ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, darunter eine Realschule und ein Gymnasium. Auch alternative Schulangebote sind in der Region vorhanden.

Für den täglichen Bedarf stehen in Herzogenaurach und den umliegenden Ortsteilen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die historische Innenstadt von Herzogenaurach lädt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Darüber hinaus bietet die Stadt zahlreiche Sportvereine, Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen.

Das Freizeitbad Atlantis mit seinen Bade- und Wellnessangeboten, die bekannten Sport-Outlets sowie die zahlreichen Rad- und Spazierwege in der Umgebung sorgen für einen abwechslungsreichen Freizeitwert.

Trotz der angenehm ländlichen Lage profitiert Haundorf von einer guten Verkehrsanbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Stadtzentren.

Über die nahegelegene Autobahn A3 mit der Anschlussstelle Erlangen-Frauenaurach/Herzogenaurach besteht eine direkte Verbindung in Richtung Nürnberg, Würzburg und Frankfurt. Auch die Autobahn A73 ist über das regionale Straßennetz erreichbar und ermöglicht weitere Verbindungen innerhalb der Metropolregion.

Die Städte Erlangen, Fürth und Nürnberg sind mit dem Auto gut erreichbar. Dies macht den Standort insbesondere für Berufspendler interessant, die in einem ruhigen, naturnahen Umfeld wohnen und gleichzeitig von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Region profitieren möchten.

Auch der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen in die umliegenden Stadtgebiete. Von Herzogenaurach bestehen Busverbindungen nach Erlangen, wo Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz einschließlich ICE-Verbindungen besteht.

Der internationale Albrecht Dürer Airport Nürnberg erweitert die Mobilitätsmöglichkeiten und ist insbesondere für Geschäftsreisende und international tätige Berufstätige von Vorteil.

Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

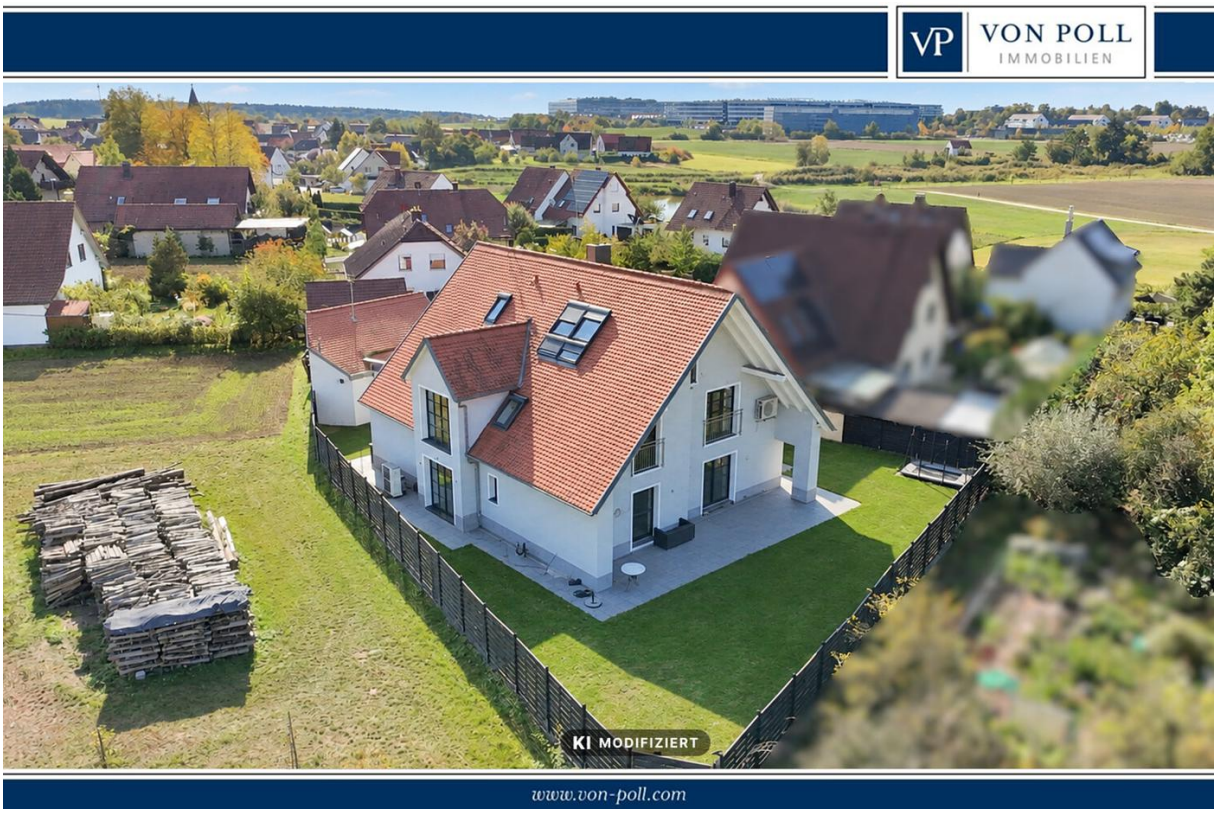
## Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer

juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


VP
VON POLL
IMMOBILIEN
KI MODIFIZIERT
www.von-poll.com

KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT

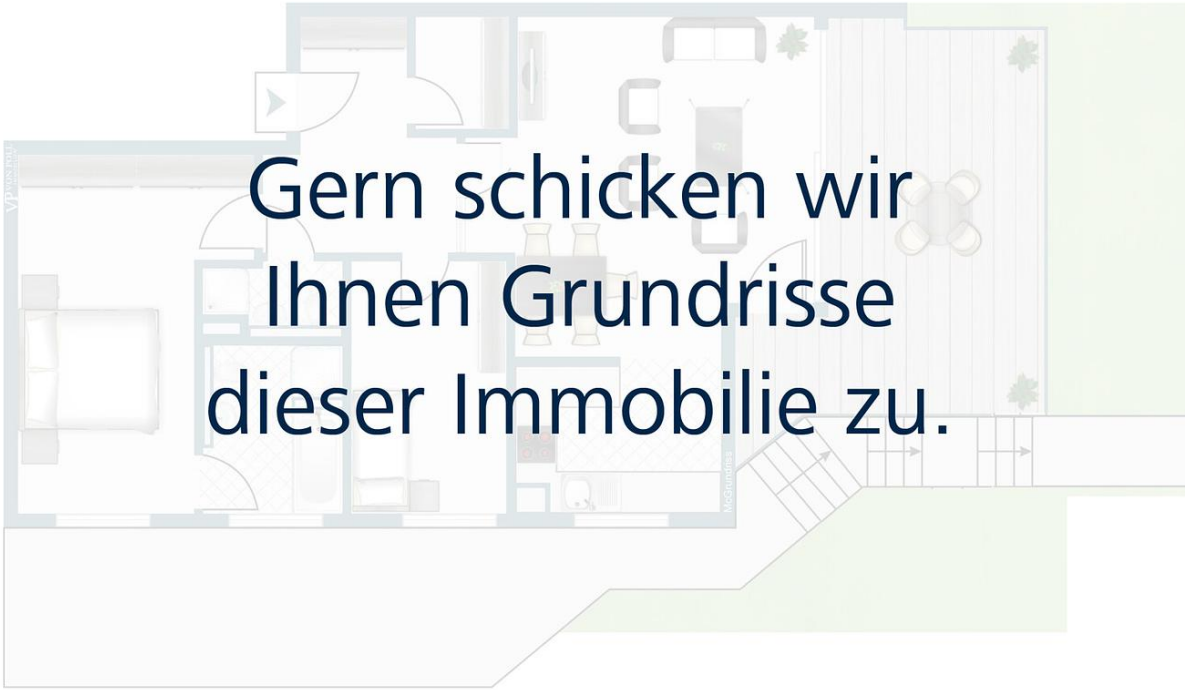
KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT

KI MODIFIZIERT

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen

VON POLL IMMOBILIEN
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
Immobilien-bewertung – *exklusiv* und professionell.
• Was ist Ihre Immobilie wert?
• Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
• Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

VP
VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung berechnen

VON POLL IMMOBILIEN

# Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09132 - 75 145 60**

Selbstständiger Shop Herzogenaurach | Marktplatz 8 | 91074 Herzogenaurach
herzogenaurach@von-poll.com | *www.von-poll.com/herzogenaurach*