



91074 Herzogenaurach

Andere haben Balkone- Sie bekommen ein Wohnzimmer im Freien



www.von-poll.com

VP VON POLL
IMMOBILIEN

335.000 €

Kaufpreis

88 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	22,68 m ²

Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.08.2035
Baujahr (Haus)	2007
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.60



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige Terrasse
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Helles, einladendes Wohnzimmer mit Wohlfühlcharakter
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer
- eigener Gartenanteil
- Gartenhaus



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer liebevoll gepflegten 2-Zimmer-Wohnung, die urbanes Lebensgefühl mit einem Hauch von Rückzugsort verbindet. Ideal für Singles oder Paare, die das Stadtleben genießen und gleichzeitig Wert auf Wohnqualität legen.

Das Haus aus dem Jahr 1974 wurde im Jahr 2007 durch den Ausbau des Dachbodens erweitert.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines massiv erbauten Einfamilienhauses und bietet Ihnen rund 80 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss. Schon beim Eintreten spürt man: Hier stimmt das Raumgefühl.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre - perfekt für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Gästen.

Die separate Küche präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet - inklusive Elektrogeräten. Ein besonderer Vorteil: Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie können also direkt einziehen und loskochen.

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Das innenliegende Badezimmer verfügt über Dusche und Badewanne - ideal für den schnellen Start in den Tag oder entspannte Wellnessmomente am Abend. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist der direkt aus der Wohnung zugängliche Dachboden. Ob zusätzlicher Stauraum oder kreative Nutzung - hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Das gesamte Haus ist bereits wärmeisoliert - ein wichtiger Vorteil im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen, beispielsweise bei einer möglichen Umstellung der Heizungsanlage.

Auch im Außenbereich überzeugt diese Immobilie: Die Terrasse mit Südwest-Ausrichtung lädt dazu ein, die Abendsonne in vollen Zügen zu genießen. Zusätzlich gehört ein Garten zum Objekt, der über eine Außentreppe bequem erreichbar ist - ein wunderbarer Rückzugsort im Grünen. Ein praktisches Gerätegartenhaus sorgt für weiteren Stauraum.

Fenster mit Mehrfachverglasung garantieren eine gute Isolierung und ein angenehmes Wohnklima.

Die Lage rundet dieses Angebot perfekt ab: In einem gewachsenen, attraktiven Wohnviertel gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Innenstadt, Parkanlagen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten erreichen Sie schnell und bequem.

Eine Wohnung, die nicht nur Raum bietet, sondern echte Lebensqualität. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern - vielleicht wartet hier bereits Ihr neues Zuhause auf Sie.

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Herzogenaurach. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mit dem Auto gelangen Sie schnell nach Erlangen, Fürth und Nürnberg. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen Erholung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.



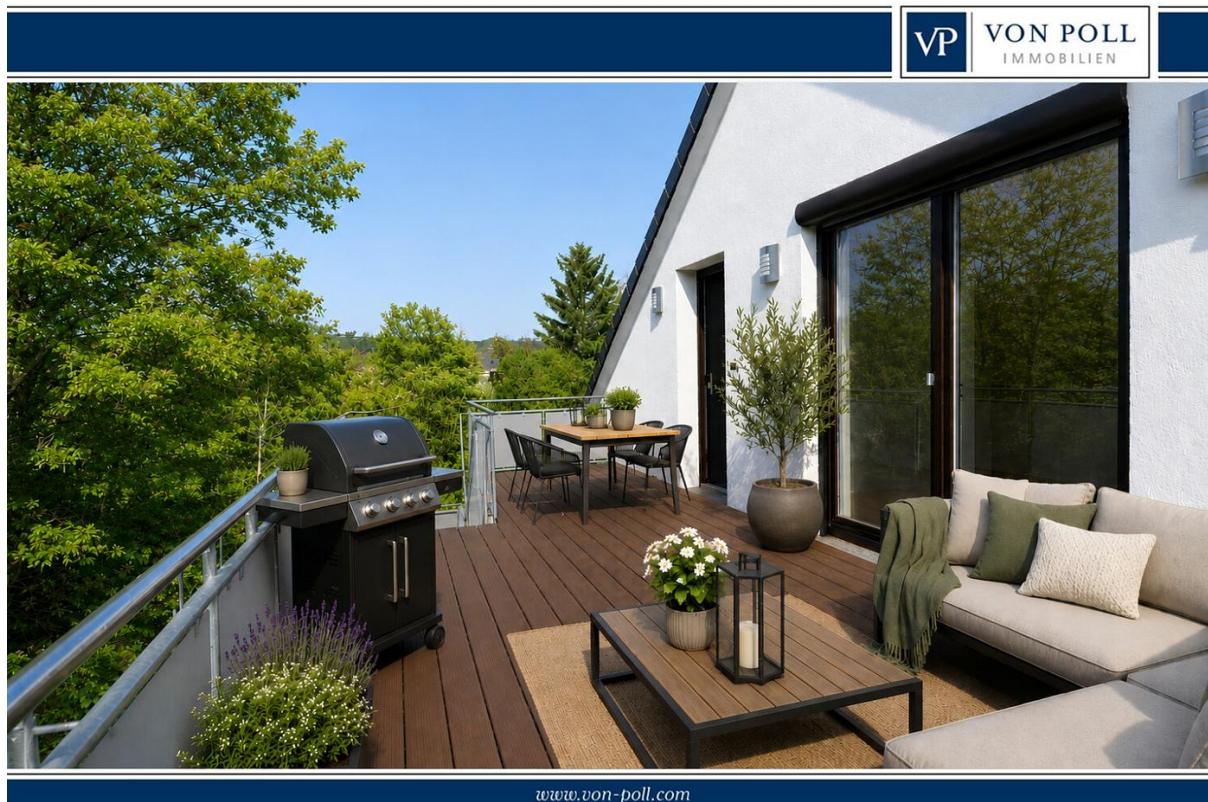
Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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:

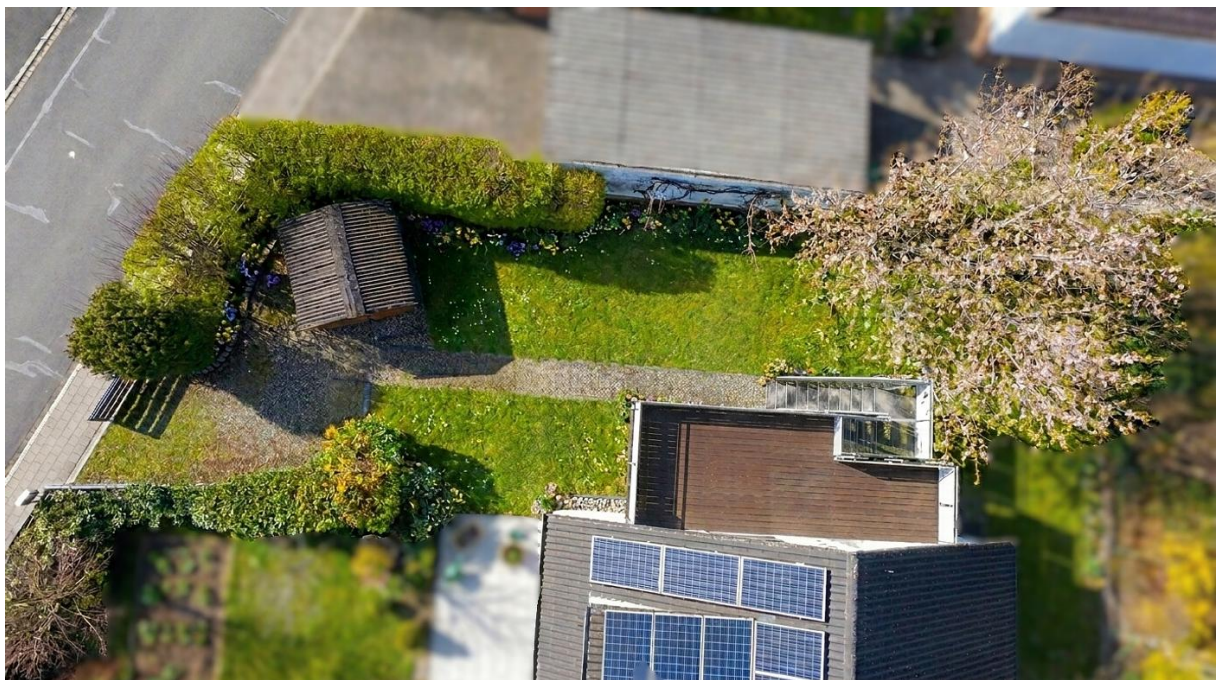
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk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

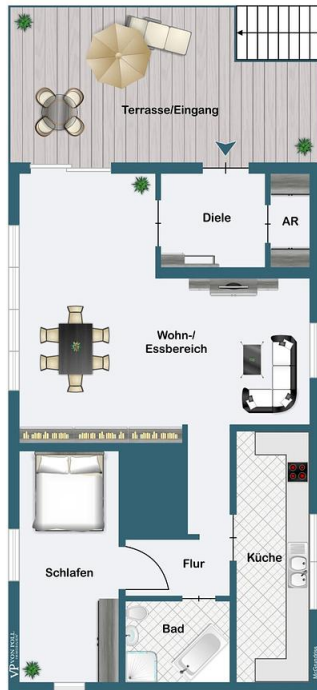












Ihre Immobilienspezialisten

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

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

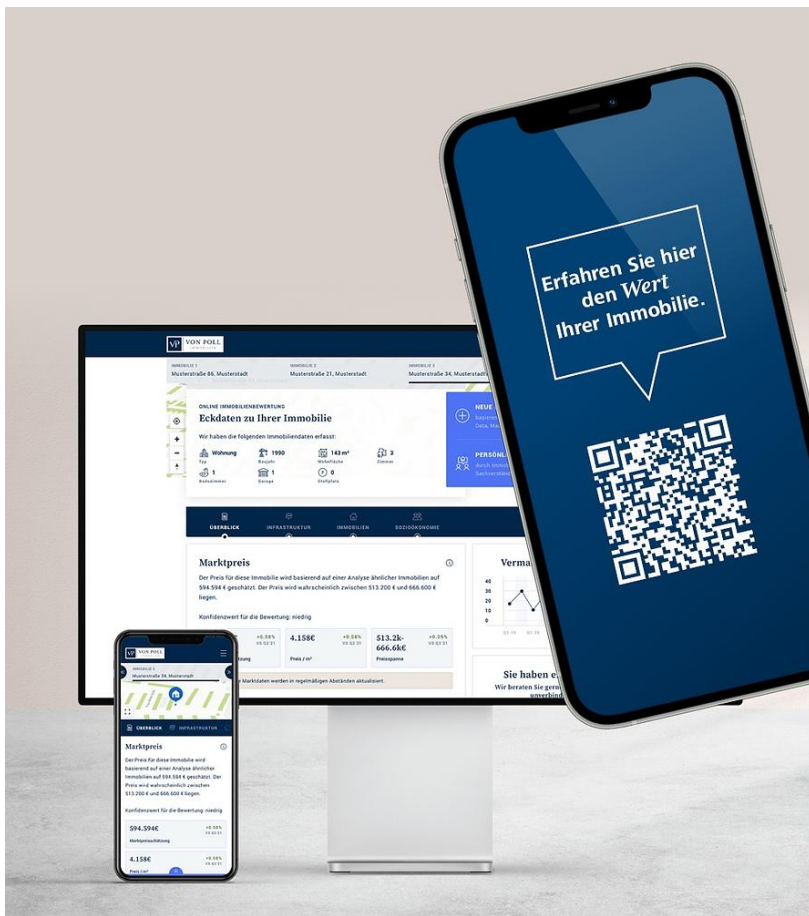
www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen







VP

VON POLL
IMMOBILIEN

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.

