

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Herzogenaurach

### Hochwertige, energetisch sanierte 4-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. OM-398711

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **465.000 €**

Schützengraben 9  
91074 Herzogenaurach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	121,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,65 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Dachgeschosswohnung verfügt über 4 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> – ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien. Hochwertige Bodenbeläge, ein modernes Bad sowie ein großzügiger Grundriss unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser modernen Wohnung. Die hochwertige Ausstattung verbindet gehobenen Wohnkomfort mit einer guten Energieeffizienz. Ein besonderes Highlight bietet der Ausblick ins Grüne vom sonnigen Westbalkon.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem freistehenden Dreifamilienhaus, das in bester Wohngegend, im Lohhofgebiet, der Stadt Herzogenaurach liegt und dessen zentrale Lage einen hohen Wohnkomfort bietet. Die klassische Architektur ist zeitlos und anspruchsvoll zugleich, die Bauweise solide und durch die im Jahr 2025 erfolgte Kernsanierung energieoptimiert. Großzügige Fensterflächen, klare Linien und hochwertige Materialien schaffen ein sehr modernes Gesamtbild und bieten Raum für individuelles Wohnen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze. Hier wohnen sie zukünftig in einer gewachsenen Umgebung mit bester Anbindung – ruhig und trotzdem bestens vernetzt mit den Zentren von Herzogenaurach, Erlangen, Fürth und Nürnberg.

Sichern sie sich jetzt diese moderne Dachgeschosswohnung – und investieren Sie in eine Wohnqualität, die langfristig Bestand hat, nachhaltig zukunftsfähig ist und mit geringen Nebenkosten überzeugt.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung – Erstbezug nach energetischer Kernsanierung im Jahr 2025

Diese moderne Dachgeschosswohnung in einem energetisch kernsanierten Dreifamilienhaus überzeugt durch exklusive Details und einer durchdachten Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird:

- Erstbezug: 2025
- Energetisch kernsaniertes Dreifamilienhaus in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem und zukunftsfähiger Heizungsanlage
- 4 Zimmer mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Berechnung der Flächen nach DIN 277)
- Dachgeschoss mit Blick ins Grüne
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Großzügiger Flur mit der Möglichkeit hier noch einen zusätzlichen Home-Office-Arbeitsplatz einzurichten
- Separate Küche mit direkt angrenzendem großem Abstellraum mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC sowie Platz für Trockner und Waschmaschine
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett in allen Zimmern, Feinsteinzeug in Bad und Küche
- Neuwertige und dadurch zukunftsfähige Ölheizung (Baujahr 2022) kombiniert mit neuen Flächenheizkörpern, die später auch mit einer Wärmepumpe betrieben werden können
- Moderne Badausstattung mit Großformatfliesen und Armaturen von Hans-Grohe
- 3-fach verglaste Fenster
- West-Balkon mit Blick ins Grüne

- Eigener Kellerabstellraum mit ca. 4 m<sup>2</sup>
- Zuzüglich 2 Außenstellplätze direkt am Haus
- Inklusive Abstellraum zur Gemeinschaftsnutzung
- Zentrale Lage in Herzogenaurach mit bester Anbindung zu Fuß, mit Bus und Auto
- Zentralheizung Viessmann, Baujahr 2022 (Lt. Gebäudeenergiegesetz GEG 2024 darf dieser Brennwertkessel noch bis zum 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, d.h. noch mindestens 19 Jahre)
- Kauf direkt vom Projektentwickler ohne Maklergebühr
- Gesamtpreis setzt sich aus Wohnungspreis 465.000 € und zwei Stellplätzen zu je 15.000 € zusammen
- 5 Jahre Gewährleistung auf Sachmängel

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Götz Immobilienentwicklung GmbH

Sitz der Gesellschaft: Ringstraße 31c, 91341 Röttenbach

Handelsregister: Amtsgericht Fürth, HRB 21673

Steuer-Nº: 216/127/60001

## Lage

Die moderne Wohnung befindet sich in einem energetisch kernsanierten Dreifamilienhaus, welches in einem gewachsenen Wohngebiet von Herzogenaurach liegt – ins Grüne blickend und dennoch optimal angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenso wie alle öffentlichen Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar. Eine Apotheke, ein Kinderarzt sowie ein Spielplatz befinden sich fußläufig ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die sehr gute Verkehrsanbindung ob per Bus oder Auto sorgt zusätzlich für maximale Flexibilität im Alltag.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,68 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnen und Essen\_1



Blick in's Grüne



# Exposé - Galerie



Balkon zur Westseite



Westbalkon

# Exposé - Galerie



Bad\_2



Wohnen und Essen\_2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Home-Office-Platz und Flur



# Exposé - Galerie



Küche und Speisekammer



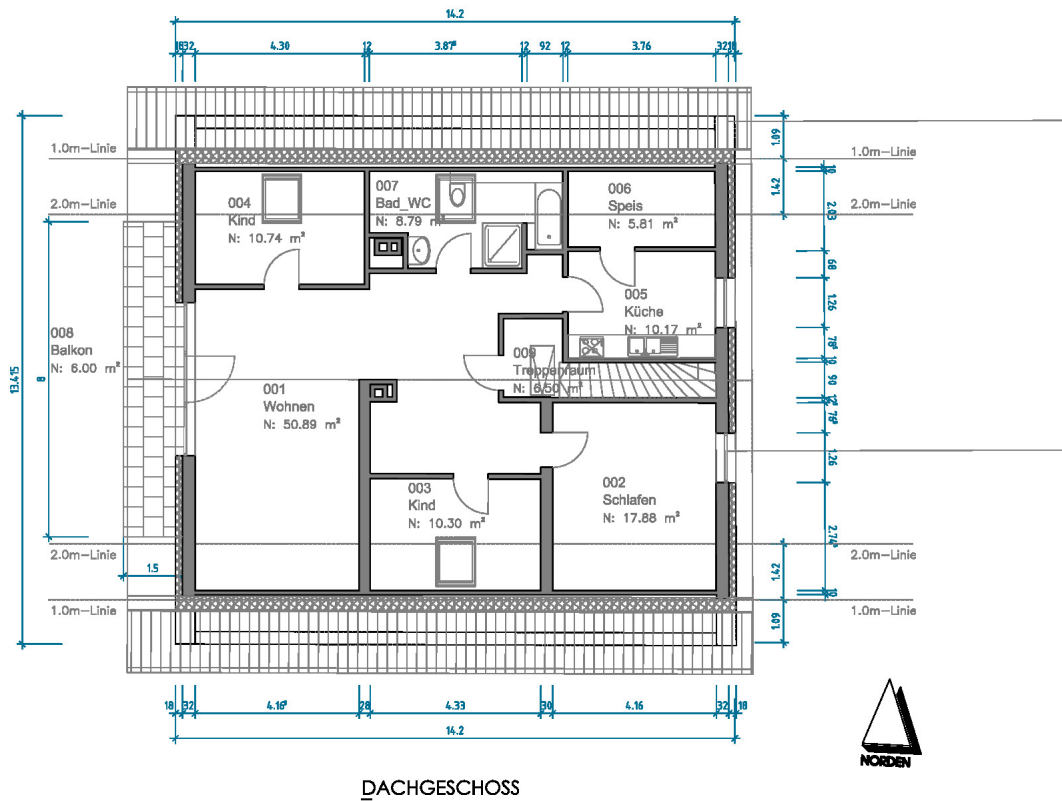
Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS