

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herzogenaurach

Hochwertige, energetisch sanierte 5-Zimmer-EG-Wohnung mit Balkon, Garten u. 2 Garagenstellplätzen



Objekt-Nr. OM-401847

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **556.000 €**

Schützengraben 9
91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	142,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,20 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Erdgeschosswohnung verfügt über 5 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 142 m² – ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare. Hochwertige Bodenbeläge, ein modernes Bad und Gäste-WC sowie ein großzügiger Grundriss unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser energetisch durchgeführten Sanierungsmaßnahme. Ein besonderes Highlight bietet der Ausblick vom Südbalkon. Über das zur Nordseite liegende dritte Zimmer in der Wohnung gelangen sie direkt in ihren eigenen Garten mit nordwestlicher Ausrichtung und über 120 m².

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem freistehenden Dreifamilienhaus, das in bester Wohngegend, im Lohhofgebiet, der Stadt Herzogenaurach liegt 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 bodentiefe Fensterflächen, klare Linien und hochwertige Materialien schaffen ein sehr modernes Gesamtbild und bieten Raum für individuelles Wohnen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagenstellplätze. 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 Erdgeschosswohnung – 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 Erdgeschosswohnung 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
- 5 Zimmer mit ca. 142 m² Wohnfläche (Berechnung der Flächen nach DIN 277)
- Erdgeschoss mit Südbalkon und eigenem Garten
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht durch bodentiefe Fenster
- Großzügiger Flur mit zusätzlichem Abstellraum
- Separate Küche mit direkt angrenzendem großem Abstellraum mit ca. 5,4 m²
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Moderne Badausstattung mit Großformatfliesen und Armaturen von Hans-Grohe
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett in allen Zimmern, Feinsteinzeug in Bad und Gäste-WC und Küche
- Neuwertige und dadurch zukunftsfähige Ölheizung (Baujahr 2022) kombiniert mit neuen Flächenheizkörpern, die später auch mit einer Wärmepumpe betrieben werden können
- 3-fach verglaste Fenster
- Eigener Kellerabstellraum mit ca. 6,2 m²
- Zuzüglich 2 Garagenstellplätze direkt am Haus

- Ihr Trockner und Ihre Waschmaschine findet in der vom Souterrain und ihnen gemeinschaftlich genutzten Waschküche Platz
- 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 556.000 € und zwei Stellplätzen zu je 20.000 € 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 – mit eigenem Garten und 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



Badezimmer_2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Abstellraum

Exposé - Galerie



Badezimmer_3



Wohnen und Essen_2

Exposé - Galerie



Küche



Speisekammer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Wohnen und Essen_1

Exposé - Galerie



Südbalkon



Südseite

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

