

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Höchstadt a. d. Aisch**

**Wow !! 3 Familienhaus + Lift+ Garagen  
+Keller+Stellplätze**



**Objekt-Nr. OM-403227**

## **Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.474.050 €**

Ansprechpartner:  
Michael Heise

91315 Höchstadt a. d. Aisch  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	537,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	317,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3- und 4-Zimmer-Wohnungen jeweils mit einer Garage und einem Stellplatz.

- EG: 4 Zimmer, ca. 110,89 m<sup>2</sup> I OG: 4 Zimmer, ca. 107,17 m<sup>2</sup> I DG: 3 Zimmer, ca. 97,48 m<sup>2</sup>
- Lift vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss von der Fa. Lifton (mit sehr geringen Nebenkosten)
- Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung mit Übergabestationen pro Wohnung und Fußbodenheizung, gemauertes Kellerabteil zu jeder Wohnung mit einem Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss.
- Erdgeschoss und Obergeschoss Außenwände mit 36,5 cm perlitegefüllten Ziegelsteinen, dadurch kein Vollwärmeschutz mehr notwendig.

## Ausstattung

Fensterelemente mit elektrischen Raffstore oder Rollos,

hochwertige Laminatböden in den Wohnräumen und Fliesen in den Bädern.

- Eine Vielzahl von Steckdosen und Lichtschaltern.
- Abstellraum in allen Wohnungen.
- Bäder mit Badewanne, bodengleiche Duschen (mit Glasduschkabinen), WC und Waschbecken.

Alle Bäder sind Tageslichtbäder.

- Die Balkone erhalten ein Geländer aus Edelstahl mit gelochten Metallplatten, der Bodenbelag ist aus Sibirischer Lärche.
- Gartenanteil für die Erdgeschoss-Wohnung.
- Sichtdachstuhl in der Dachgeschoss-Wohnung.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungstermine Besichtigungstermine Vertrieb: direkt vom Eigentümer

Michael Heise

0172 -2961021

info@imtro.de

Besichtigungen oder Informationen sind auch am Wochenende möglich nach Absprache. Anfragen bevorzugt per E-mail Stichworte Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung Serviceleistungen: Hausmeister Sonstiges: EDV-Verkabelung

Stichworte TV: Kabelanschluss, Sat-Anschluss Sonstiges/Wohnen: seniorengerechtes Wohnen Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung Serviceleistungen: Hausmeister Sonstiges: EDV-Verkabelung, Neubaustandard

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## **Lage**

Höchstadt a. d. Aisch ist mit ca. 14.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Erlangen-Höchstadt

und weist eine ausgezeichnete Infrastruktur auf. Den täglichen Bedarf decken Sie durch die zahlreichen

Einkaufsmöglichkeiten. Neben verschiedenen Supermärkten ist auch ein Einkaufszentrum, das „Aisch-

Park-Center“ mit diversen Geschäftsfeldern direkt vor Ort. Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen

zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen sowie das Städtische Krankenhaus zur Verfügung.

Ferner sind Kindergärten und Schulen mit weiterführenden Schulzweigen in Höchstadt angesiedelt.

Das am Rand der Innenstadt gelegene Dreifamilienhaus, nicht weit vom Marktplatz entfernt, ist ein idealer

Ausgangspunkt für Gastronomie und alle Arten von Freizeitgestaltung.

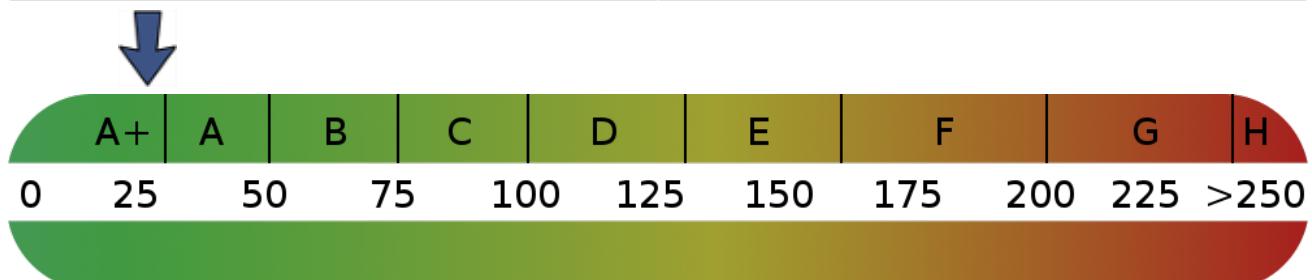
Die Anbindung an Autobahn- und Bundesstraßen ist in wenigen Minuten zu erreichen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garagen

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG & 1.OG



Badezimmer DG

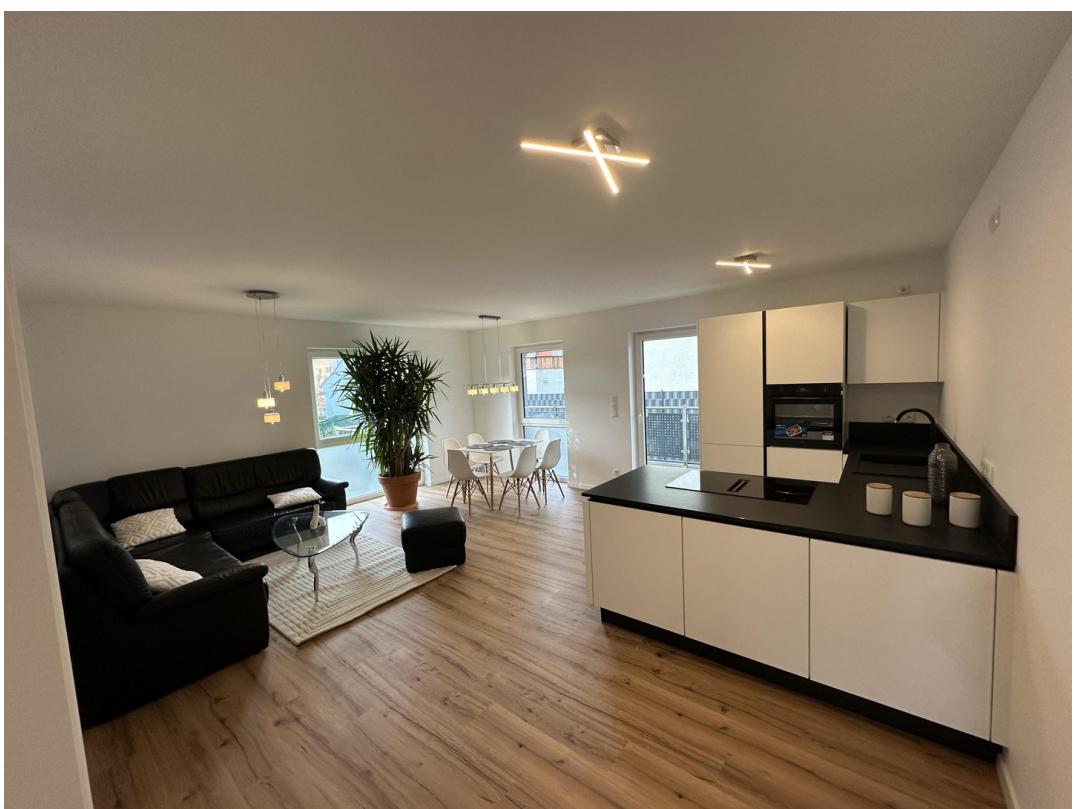
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kellerabteil



# Exposé - Galerie



Hausflur

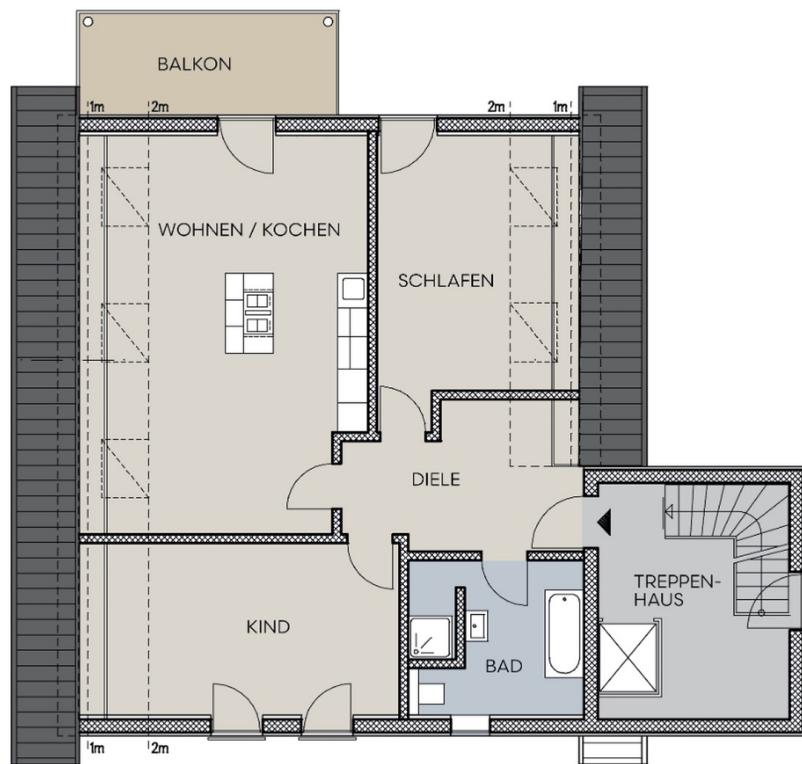


# Exposé - Galerie

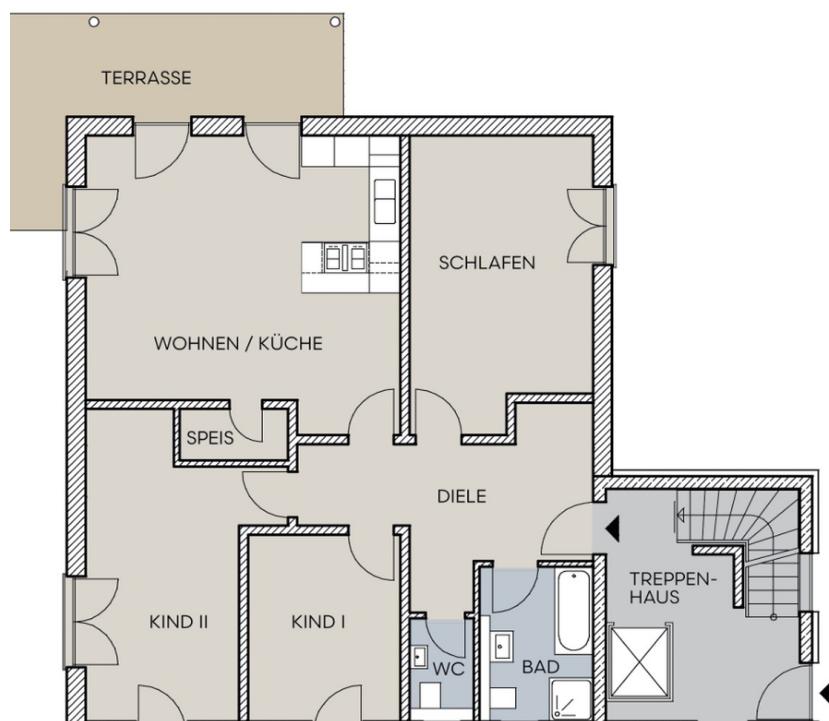


DG

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoßwohnung



EG +1.OG