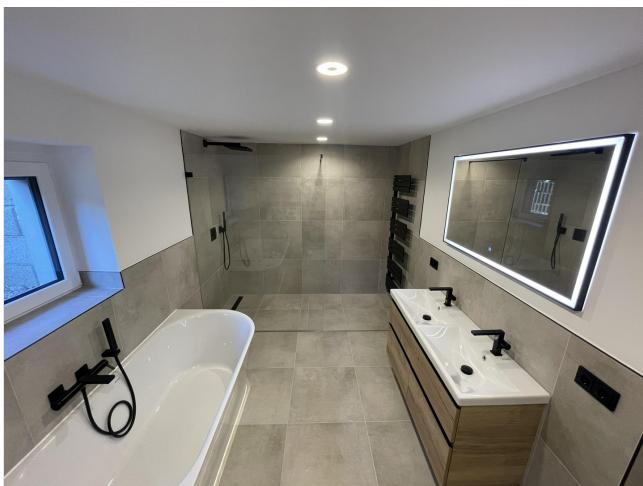


Exposé

Souterrainwohnung in Herzogenaurach

**Hochwertige 3-Zimmer-Souterrain-Wohnung mit
Terrasse, Garten und 2 Stellplätzen**



Objekt-Nr. OM-409170

Souterrainwohnung

Verkauf: **365.000 €**

Schützengraben 9
91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,60 m ²	Etage	Keller
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Souterrainwohnung verfügt über 3 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 104 m². Hochwertige Bodenbeläge, ein modernes Bad sowie ein großzügiger Grundriss unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Wohnung. Die hochwertige und moderne Ausstattung verbindet gehobenen Wohnkomfort mit einer guten Energieeffizienz. Ein besonderes Highlight bietet die eigene Terrasse zur Südseite und der dazugehörige eigene Gartenanteil.

Die Souterrainwohnung 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 Souterrainwohnung – 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 Souterrainwohnung in einem energetisch kernsanierten Dreifamilienhaus überzeugt durch exklusive Details und einer durchdachten Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird:

- Erstbezug: 2025
- Energetisch kernsanierter Dreifamilienhaus in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem und zukunftsfähiger Heizungsanlage
- 3 Zimmer mit ca. 104 m² Wohnfläche (Berechnung der Flächen nach DIN 277)
- Souterrain mit eigener Terrasse
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Großzügiger Flur mit separaten Abstellraum
- Moderne Badausstattung mit Großformatfliesen und Armaturen von Hans-Grohe
- Tageslichtbad mit halbfreistehender Badewanne, bodentiefer Dusche und WC,
- Doppelwaschtisch mit Unterschrank
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett in allen Zimmern, Feinsteinzeug in Bad
- Neuwertige und dadurch zukunftsfähige Ölheizung (Baujahr 2022) kombiniert mit neuen Flächenheizkörpern, die später auch mit einer Wärmepumpe betrieben werden können
- 3-fach verglaste Fenster
- Süd-Terrasse mit Blick ins Grüne
- Eigener Gartenanteil mit ca. 150 m²
- Eigener Kellerabstellraum mit ca. 2,6 m²

- 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 365.000 € und zwei Stellplätzen zu je 15.000 € zusammen
- 5 Jahre Gewährleistung auf Sachmängel

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, 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 und optimal angebunden ist.

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.

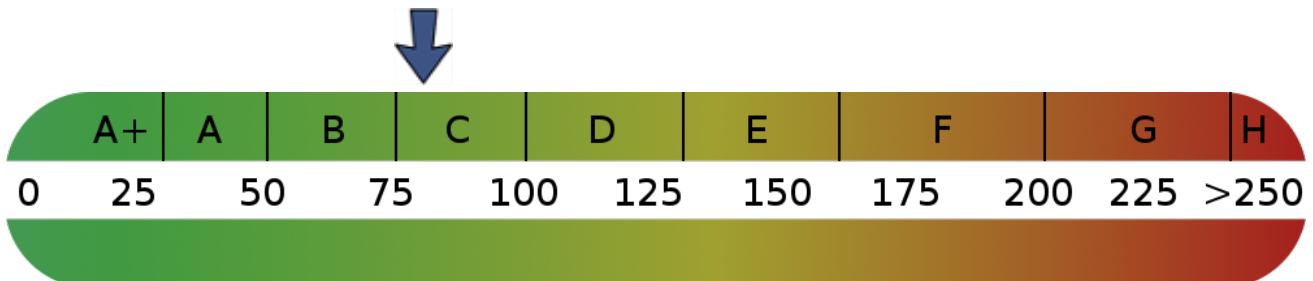
Die sehr gute Verkehrsanbindung ob per Bus oder Auto sorgt zusätzlich für maximale Flexibilität im Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,68 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen-Küche



Terrasse zur Südseite

Exposé - Galerie

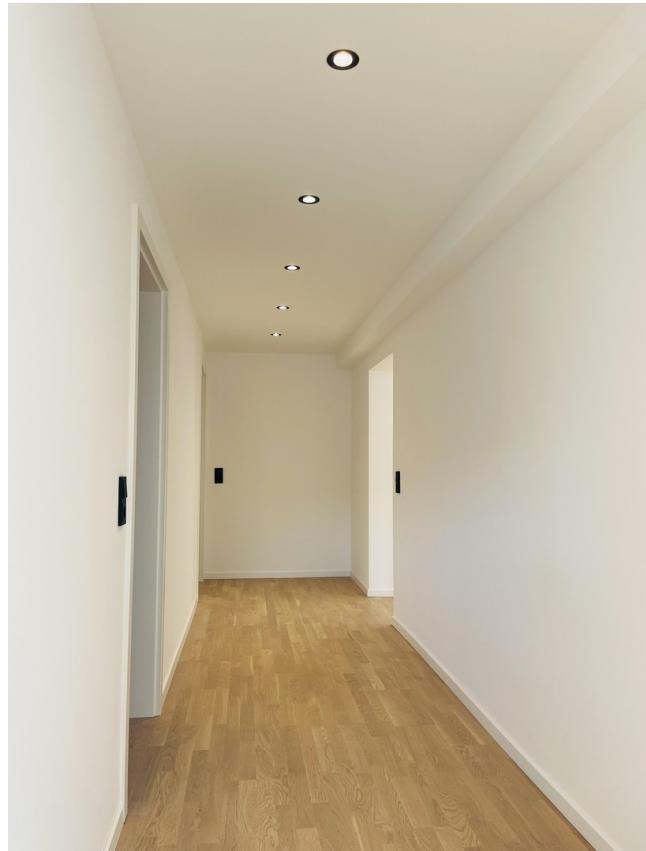


Garten zur Südseite



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Wohnen-Essen-Küche

Exposé - Galerie



Büro/Kind



Südseite

Exposé - Grundrisse

