

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Herzogenaurach**

**Große 5-Zimmer-DG-Wohnung inkl. EBK, Kaminofen u.  
herausragendem Preis-Leistungsverhältnis**



Objekt-Nr. OM-421320

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **398.000 €**

Am Gemeindeweiher 9  
91074 Herzogenaurach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG (Dachgeschoss) eines Dreifamilienhauses, das in Kürze noch energetisch saniert wird. Die Wohnung selbst präsentiert sich hell, großzügig und familiengerecht und überzeugt mit einem herausragendem Preis-Leistungsverhältnis.

Im Dachgeschoss stehen ihnen folgende Zimmer für flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung:

- Wohnen/Essen ca. 32,5 m<sup>2</sup> mit opt. Zugang zum Westbalkon ca. 16 m<sup>2</sup>
- Schlafen ca. 22,1 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer ca. 15,4 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Tageslicht ca. 7,7 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,2 m<sup>2</sup>
- Küche inkl. Einbauküche und hochwertigen Geräten (Siemens, Liebherr) ca. 11,6 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,9 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 13,7 m<sup>2</sup> mit Zugang zum ausgebauten Spitzboden

Der ausgebauten Spitzboden bietet ein echtes Plus an Raum (ca. 41,8 m<sup>2</sup>), der zwei zusätzliche, wohnlich gestaltete Räume - ideal als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Hobbybereich - umfasst.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einem herausragenden Preis-Leistungsverhältnis in die sie sofort einziehen können. Optional haben sie die Möglichkeit Wände und Böden in Eigenleistung neu zu gestalten.

Hinweis: Alle Flächenangaben nach DIN 277.

## Ausstattung

Folgende, teilweise energetische Sanierungen werden vom Verkäufer noch durchgeführt und sind bereits im angegebenen Kaufpreis enthalten:

- Energetische Fassadendämmung inkl. neuer Fassadenputz und Außenfensterbänke
- Wärmeisolierende Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und neuen Innenfensterbänken
- Vorbaurolladen mit Schwenkgurtwicklern
- Wohnungseingangstür
- Haustür
- Dachrinnen und Fallrohre
- 2 Außenstellplätze
- Außenbalkon kann optional für 20.000 Euro zusätzlich erworben werden
- Gartenanteil kann optional erworben werden

Wohnungsausstattung:

- inkl. Einbauküche mit hochwertigen Geräten (Siemens, Liebherr)
- inkl. Kaminofen

- Ansprechendes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Dachflächenfenster sowie der Anschluss-Möglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- Zusätzlicher Abstellraum
- Innenliegende Treppe zum großzügigen Spitzboden

Aktueller Wohnungszustand:

- Elektroinstallation entspricht den aktuell gültigen VDE-Vorschriften
- Rohrleitungen entsprechen dem Stand der Technik des Baujahres 1989
- WOLF-Öl-Zentralheizung, BJ: 2015 (Lt. Gebäudeenergiegesetz GEG 2024

darf dieser Brennwertkessel noch bis zum 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, d.h. noch mindestens 19 Jahre)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Götz Immobilienentwicklung GmbH

Sitz der Gesellschaft: Ringstraße 31c, 91341 Röttenbach

Handelsregister: Amtsgericht Fürth, HRB 21673

Steuer-Nº: 216/127/60001

## Lage

Die Wohnung liegt umgeben von gepflegten Wohnhäusern in Herzogenaurach im Ortsteil Niederndorf.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind sehr gut erreichbar.

Ein Bäcker, ein Metzger, verschiedene Ärzte und eine Apotheke sind zu Fuß zu erreichen.

Zwei Bushaltestellen (Richtung Herzogenaurach und Erlangen) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

In ca. 2 km Entfernung befindet sich das Stadtzentrum von Herzogenaurach und in ca. 8 km sind Sie im Zentrum von Erlangen. Nürnberg und Fürth erreichen Sie in ca. 15-20 Min. mit dem Auto.

Die Weltfirmen, wie Adidas, Puma und Schaeffler liegen auch in unmittelbarer Nähe und Sie können diese bequem mit dem Fahrrad erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbauküche

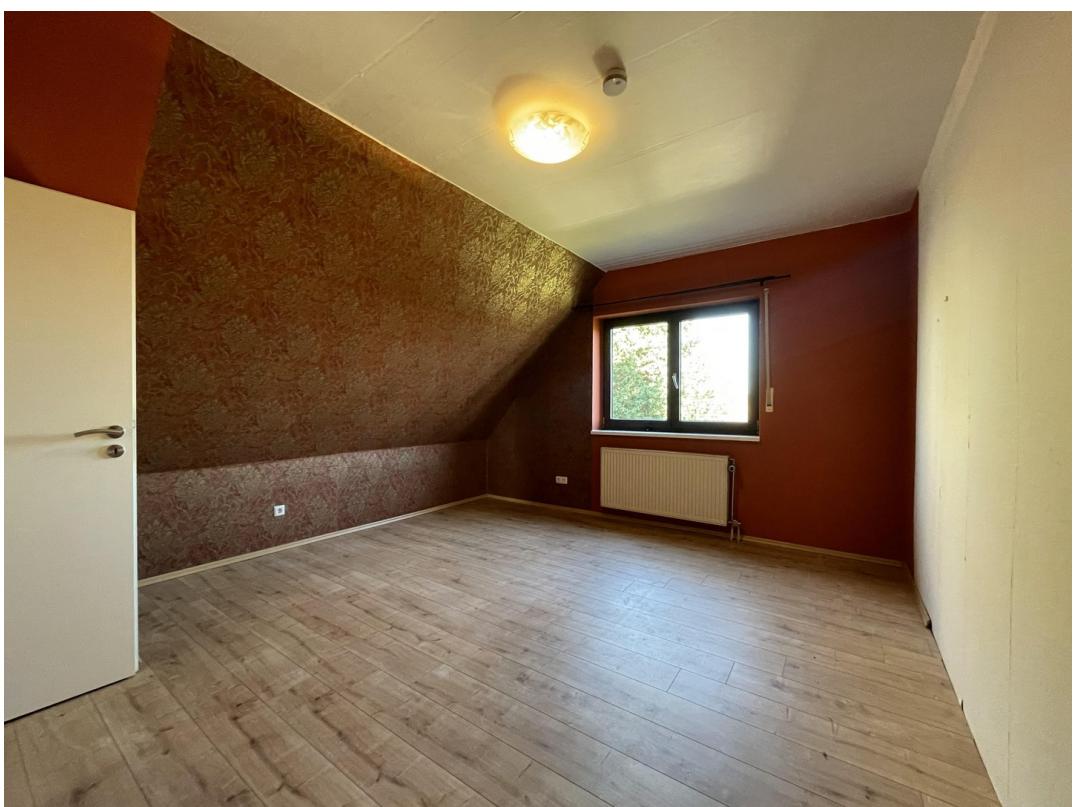


Wohn-/Esszimmer inkl. Kamin

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



WC



Flur mit Treppe in Spitzboden



Studio 1 im Spitzboden

# Exposé - Galerie



Studio 2 im Spitzboden

# Exposé - Grundrisse

