

Exposé

Wohnung in Herzogenaurach

Sehr helle hochwertige 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia und Garage in Herzogenaurach - Nord



Objekt-Nr. OM-444184

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	282 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr helle und lichtdurchflutete, gepflegte und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche im ersten OG in ruhiger Lage von Herzogenaurach-Nord. Dank der sehr guten Raumaufteilung sind alle Zimmer optimal geschnitten und vielseitig nutzbar. Die Wohnung befindet sich in einem 6-Familienhaus (Eigentümergeinschaft mit insgesamt 12 Wohnungen) auf einem großzügigen Gemeinschaftsgrundstück (2143 qm).

Zur Wohnung gehören eine Garage, ein großer privater Kellerraum mit Fenster sowie eine sonnige Loggia in Südausrichtung.

Ausstattung

Modernisierungen (Auszug)

- Elektrik teilweise inkl. Sicherungskasten erneuert
- Neue Heizkörper in allen Räumen (2020)
- Küche erneuert (02/2020) inkl. aller Geräte
- Badezimmer saniert (2013/Fenster)
- Loggia saniert (2023, hochwertige 60×60 Fliesen, Fliegengittertür)
- Neue Türen & Glastüren (2021)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung (1996)
- Rollomotor im Wohnzimmer erneuert (2023)

Weitere Details

- Baujahr: 1974
- Öl-Zentralheizung (Buderus)
- Endenergieverbrauch des gesamten Gebäudes E → 139,3 kWh/m²*a (Energieausweis für Wohngebäude)
- Waschmaschinenstellplatz im Keller oder im Badezimmer möglich
- Trockenraum vorhanden
- TV- und Kabelanschlüsse in allen Wohnräumen
- Monatliches Hausgeld: 282€/Monat (solide Instandhaltungsrücklagen vorhanden)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage & Umgebung

- Sehr ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr.
- Über ein Gartentürchen sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar:
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker & Apotheke ca. 7 Gehminuten

- Innenstadt Herzogenaurach ca. 1,7 km
- Naherholungsgebiet / Wald ca. 15 Gehminuten
- Kindergarten & Spielplatz in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Anbindung Richtung Erlangen
- E-Ladesäulen direkt in der Nachbarschaft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	139,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schiebetür zur Küche



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Flur + Abstellraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon



Garage/Kellerraum ohne Foto

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

