

# 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 <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	308 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr helle und lichtdurchflutete, gepflegte und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>\*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 <sup>2</sup> 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

