

Exposé

Wohnung in Herzogenaurach

5 Wohnungen in einem renovierten Mehrfamilienhaus in Top-Lage von Herzogenaurach



Objekt-Nr. OM-457759

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Gleißner

Spiegelgartenstr. 42
91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,80 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine von noch 5 gut geschnittenen Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Sie haben die Wahl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin vor Ort.

Das Gebäude wurde 1960 errichtet und steht auf einem ca. 850 m² großen Grundstück. Die Gesamtwohnfläche des Hauses beträgt ca. 546 m².

Das Haus umfasst Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erreichbar. Die Ausstattung ist gepflegt und entspricht einem soliden Standard. Einige der Wohnungen werden umfassend modernisiert. Kauf in verschiedenen Renovierungsstufen möglich.

Die Wohnungen im EG verfügen über eine Terrasse mit Gartenanteil, 1. OG mit großem überdachten Balkon sowie ein helles Wohnzimmer mit großen Fensterflächen. Hinzu kommen ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung ist bestens für Paare oder Familien geeignet!

Die größten direkten Arbeitgeber sind Schäffler, Puma, Adidas, Siemens, Areva, FAU (Friedrich-Alexander-Universität)

- eigener großer Kellerraum
- kein Einzeldenkmal/ Ensembleschutz
- wahlweise ein Stellplatz oder eine Garage verbunden mit zusätzlichen Kosten.
- großzügiger, überdachter Balkon mit Südausrichtung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

G & T Immobilien GmbH

Geschäftsführer: Sebastian Gleißner und Maximilian Troll

Kolbstr. 10,

90513 Zirndorf

Registergericht: Amtsgericht Fürth

Handelsregister: HRB 14758

Kontakt

Telefon: +49 151 20105030

Lage

Das Objekt liegt am südlichen Stadtrand von Herzogenaurach – ruhig gelegen und dennoch mitten im Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Haltestellen des

öffentlichen Nahverkehrs sind bequem zu Fuß erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man zudem ins Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Restaurants und Cafés.

Herzogenaurach ist nicht nur bekannt für seine charmante Altstadt, sondern auch als Standort namhafter Unternehmen wie Adidas, Puma und der Schaeffler-Gruppe. Damit bietet die Stadt eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke. Durch die Nähe zur Autobahn A3 sind Erlangen und Nürnberg schnell erreichbar, sodass sich Beruf, Freizeit und Wohnen hier optimal verbinden lassen.

Die Lage vereint damit alles, was modernes Wohnen ausmacht: Ruhe im Alltag, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine hervorragende Anbindung an die Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

