



## 90562 Heroldsberg

Liebevoll renoviert ...

2 Zimmer- Wohnung mit Garten zur Mitbenutzung



**279.900 €**

Kaufpreis

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**35,7 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	35,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	279.900 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1928
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1928
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre in einem kleinen Zweifamilienhaus mit Charme. Das Anwesen und die Wohnung wurden in den letzten Jahren aufwändig und mit viel Liebe zum Detail renoviert.

Somit präsentiert sich Ihnen das Anwesen und die Wohnung heute in einem Top- Zustand. Sie wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung und der intelligenten Raumaufteilung gefallen.

Die Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup>, intelligent aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche und Bad

Ein weiteres Highlight sind die zwei separaten, beheizten Dachkammern mit einer Fläche von ca. 7,5 und 13,2 m<sup>2</sup> ...

ideal zu nutzen für Hobby und Freizeit etc.

Die Aufteilung:

Diele-/ Flur ca. 4,6 m<sup>2</sup>  
Wohnküche ca 13 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer ca. 16 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 16,6 m<sup>2</sup>  
Badezimmer ca. 12 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

Massivbauweise  
Kachelofen mit neuem Kamineinsatz (ca. 2022)  
neue Wasserleitungen (ca. 2022)  
alle Decken und Wandflächen 2-lagig mit Multikalk verputzt und mit Bio-Innensilikatfarbe gestrichen (ca. 2021)  
neuer Flachheizkörper im Bad und Küche (ca. 2020)  
Einbauküche samt Siemens Einbaugeräte und Siemens Kühl-Gefrier-Kombi (ca. 2020)  
neues Tageslichtbad mit großer Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss (2020)  
teilweise Erneuerung der Elektrik samt Lichtschalter und Steckdosen (ca. 2020)  
neue Isolierglasfenster mit Dreifachverglasung und Rollläden (ca. 2020)

Bodenbeläge:

Kork- Fertigfußboden im Schlafzimmer (ca. 2022)  
Parkett Eiche lichtweiß im Wohnzimmer (ca. 2022)  
neue Bodenfliesen im Flur, Küche und Sanitärbereich (ca. 2020)

Dichtigkeitsprüfung und teilweise Kanalsanierung (ca. 2019)  
neue Dacheindeckung inkl. Dachrinnen und Regenfallrohr (ca. 2003)  
Zählerkasten im Keller samt Steigleitungen zu den Wohnungen (ca. 2001)  
neue Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung samt Edelstahlkamin (ca. 1997)  
Pflasterarbeiten / Außenanlagen (ca. 1992)

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum ca. 15 m<sup>2</sup>, zwei separaten Dachkammer ca. 7,5 und 13,2 m<sup>2</sup> und ein KFZ-Stellplatz direkt am Anwesen.

Des Weiteren bietet Ihnen die Hälfte der großzügigen Remise im Garten ausreichend Platz für Ihre Gartengeräte, Fahrräder oder Autozubehör.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört der Garten und ein KFZ-Stellplatz direkt am Anwesen.



Der Garten und der KFZ-Stellplatz kann von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden.

## Lage

---

im Landkreis Erlangen-Höchstadt  
ca. 10 km nordöstlich von Nürnberg -  
in Heroldsberg -  
ein gepflegtes Umfeld mit Charme und Flair -  
in beehrter Wohnlage -

mit den Vorteilen einer zentralen Citylage:  
die Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken etc. können Sie in wenigen Minuten erreichen.  
Heroldsberg ist eine aufstrebende Gemeinde, die immer mehr Zuspruch findet-  
mit dem Auto oder mit der Bahn sind Sie schnell in Nbg.  
In ca. 12 Minuten erreichen Sie den Nordostbahnhof bzw. dessen U-Bahnanschluss bequem mit der Regionalbahn.

## Sonstige Angaben

---

Die Eigentümergemeinschaft verwaltet sich selbst. Das monatliche Wohngeld beträgt ca. EUR 180,-- inkl. Heizkostenvorauszahlung.  
Rücklagen werden bis dato nicht gebildet. Reparaturen stehen nach Aussage des Eigentümers derzeit nicht an.

Energieverbrauchsausweis vom 28.10.2018 mit folgenden Angaben: V, 192,8 kWh, Gas, Bj. Gebäude 1928, Bj. Wärmerezeuger 1997, F















