



## 91074 Herzogenaurach

# Renovierte, großzügige Maisonettewohnung mit Balkon in ruhiger Lage



**399.000 €**

Kaufpreis

**137,27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	137,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Wertklasse	G
Energieverbrauchskennwert	209,00

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Nebenkosten	370 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Die Wohnung ist
--------------	-----------------

### Zustand

Baujahr	1965
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Die Maisonettewohnung hat eine sehr gute Raumaufteilung. Im unteren Bereich befindet sich ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, von hier aus haben Sie Zugang zu dem sonnigen Balkon. Das im 2. OG. untergebrachte Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet. Ein weiteres Zimmer und die Küche befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Die moderne Treppe ermöglicht den Zugang zum oberen Bereich der Wohnung, wo Ihnen zwei weitere Zimmer und ein großer offener Raum zur Verfügung stehen. Die Räume können als Schlaf-/Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Weiterhin gibt es auch hier ein schönes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Toilette und Waschbecken, sowie ein Abstellraum. Die Wohnung wurde umfangreich, inkl. Elektrik- und Sanitärinstallationen, renoviert. Eine Gasetagenheizung und Kunststofffenster mit Isolierverglasung halten die Energiekosten niedrig. Die Velux-Dachflächenfenster sind mit Rollläden versehen. Zwei Cabrio-Fenster ermöglichen den Austritt ins Freie. Die Böden sind mit pflegeleichtem Laminat und Fliesen belegt. Zu der Wohnung gehört ein großzügiger Kelleranteil. Für die Gemeinschaft steht ein Fahrradkeller und eine große Grünanlage zur Verfügung.



## Lage

---

Die aufwendig renovierte Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Anwesen in einer sehr ruhigen und familienfreundlichen Lage in Herzogenaurach.

Die aufstrebende Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das beliebte Freizeitbad Atlantis sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Ärzte, Apotheken und Drogerien finden Sie im Zentrum der Stadt.

Die Autobahn A 73 ist von Herzogenaurach aus in 10 bis 15 Minuten zu erreichen.

Herzogenaurach hat vier Grundschulen, zwei Mittelschulen, ein Förderzentrum, eine Berufsschule mit den Fachrichtungen Metalltechnik und Wirtschaft, eine staatliche Realschule und ein Gymnasium. Die Firmen Schaeffler, Adidas und Puma sind große Arbeitgeber in der Stadt.

Umgeben von idyllischer Natur ist Herzogenaurach ein beliebter Wohnort für junge Familien.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!









