90562 Heroldsberg

Moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit kleinem Garten im Projekt TERRASSEN AM HANG IN HEROLDSBERG

474.000 €
Kaufpreis

67,78 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

ESW Bauträger GmbH
ESW GmbH
Tel.: 0911 2008 370
bautraeger@esw.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,78 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	474.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✕
Tiefgarage	29.800 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.07.2025
gültig bis	17.07.2035
Endenergiebedarf	21,30
Primär-Energieträger	38,4
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2027

Allgemeine Infos

verfügbar ab	31.03.2028

Zustand

Baujahr	2027

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Breitbandzugang

Technik	Glasfaser

Energietyp

Neubaustandard	✓
KfW 55	✓

Bad

Dusche	✓

Küche

offene Küche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
Elektro	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- alle Wohnungen mit Terrasse oder Loggia
- Erdgeschoss-Wohnungen mit Privatgärten
- bodengleiche Duschen
- Echtholzparkett, frei wählbare Fliesen, elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Tiefgarage mit Vorrüstung für Elektromobilität
- sehr gute Infrastruktur, grüne Umgebung
- schlüsselfertige Herstellung zum Festpreis
- Planungssicherheit durch vertraglich zugesicherten Bezugstermin

Beschreibung

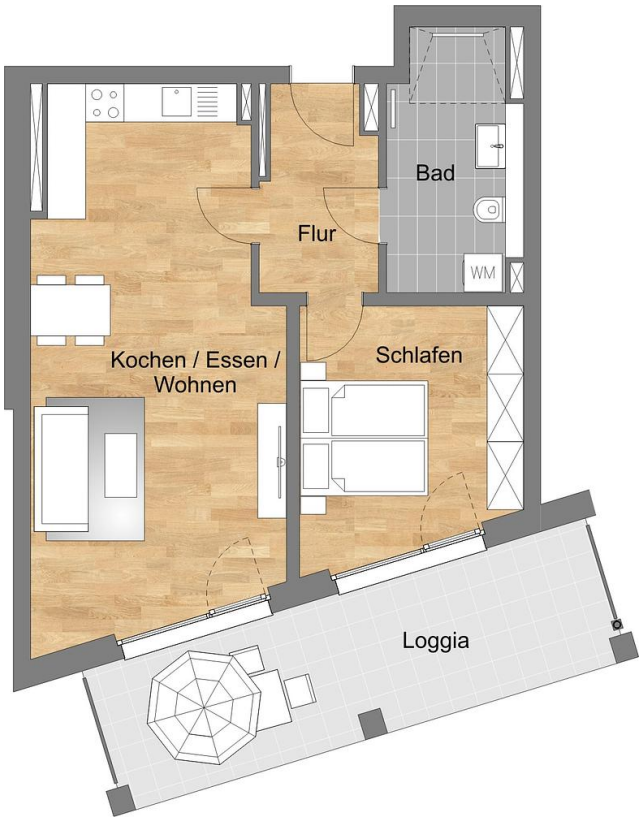
Die ESW Bauträger GmbH – eine Tochter des ESW (Evangelisches Siedlungswerk) baut auf einem schönen Baugrundstück insgesamt 22 barrierefreie Wohnungen mit Tiefgarage und Stellplätzen.
Die 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 52 bis 123 m² bieten Entfaltungsmöglichkeiten für jede Lebenslage und jedes Alter.
Ob als Single, Paar oder kleine Familie – hier finden Sie die perfekte Größe für Ihre individuellen Bedürfnisse.
Jede Wohnung verfügt selbstverständlich über eine Loggia oder eine Terrasse. Die vier Erdgeschosswohnungen sind mit Privatgärten mit einer Größe von bis zu ca. 48 m² ausgestattet.
Neben der hochwertigen Ausstattung wie z.B. Fußbodenheizung, Echtholzparkett, frei wählbaren Fliesen und elektrischen Rollläden, ist ein weiteres Merkmal die umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe.
Die modernen Bäder sind mit bodengleich gefliesten Duschen, Unterputzarmaturen, Handtuchwärmekörper und Waschtischen mit Unterschränken ausgestattet und bieten höchsten Wohnkomfort. Ab der 3-Zimmer-Wohnung ist zusätzlich eine Badewanne im Bad und ein separates Gäste-WC vorhanden.
Ein weiterer großer Vorteil unserer Wohnanlage ist die ruhige zentrumsnahe Lage.
Überzeugen Sie sich selbst von der einmaligen Wohnqualität und erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum in Heroldsberg.

Lage

Der Markt Heroldsberg, mit rund 8.500 Einwohnern im Landkreis Erlangen-Höchstadt, liegt jeweils nur ca. 9 km nordöstlich von Nürnberg und südöstlich von Erlangen.
Trotz der Nähe zu Nürnberg und Erlangen bewahrt Heroldsberg seinen eigenständigen Charme und bietet eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung unserer Wohnanlage finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte und Apotheken. Familien profitieren von einem umfassenden Betreuungs- und Bildungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten und einer Grundschule. Ein vielfältiges Vereinsleben und zahlreiche Gruppen bieten ein reichhaltiges Angebot an kulturellen und sportlichen Freizeitmöglichkeiten.
Heroldsberg ist mit zwei Haltepunkten an die Regionalbahnverbindung Nürnberg – Gräfenberg angebunden. In nur 25 Minuten erreichen Sie mit der Gräfenbergbahn und der U-Bahn den Nürnberger Hauptbahnhof, alternativ erreicht man in 35 Minuten mit der Buslinie 210 die Stadt Erlangen. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 sind Sie bestens an die Autobahn A3 und die Städte Nürnberg, Erlangen und Fürth angebunden.
Erleben Sie in Heroldsberg die perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von der großartigen Lage und werden Sie Teil dieser lebendigen Gemeinde!

Sonstige Angaben

Zur Vereinbarung eines persönlichen Besprechungstermins sind wir gerne telefonisch unter 0911-2008 377 erreichbar.


Bad
Flur
WM
Kochen / Essen /
Wohnen
Schlafen
Loggia

Festplatz
extra