



91074 Herzogenaurach

Preisreduzierung***Familientraum auf der HerzoBase



699.000 €

Kaufpreis

141 m²

Wohnfläche

463 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel
Tel.: +49 9132750830
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m²
Grundstücksfläche	463 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	2004
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	699.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2004
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert nein

Stellplatzart

Carport ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 11.09.2034

Endenergieverbrauch: 53,74 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 2004

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Effizienzklasse: B

Highlights:

- PV-Anlage (7,5 kWp) mit Einspeisevertrag: Die im Jahr 2010 installierte Photovoltaikanlage reduziert nicht nur die Energiekosten, sondern bringt durch den Einspeisevertrag zusätzliche Einnahmen.
- Badezimmer: Komfort wird hier großgeschrieben. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und bietet sowohl eine Eck-Badewanne als auch eine separate Dusche.
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss: Ideal für Familien, die Platz und Rückzugsorte benötigen.
- Duschbad im Erdgeschoss: Ein Bad mit Dusche befindet sich im Erdgeschoss, was den Alltag deutlich erleichtert.
- Wohn-Essbereich mit zwei Terrassen: Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet Zugang zu zwei Terrassen, eine nach Süden und eine nach Westen ausgerichtet.
- Küche: Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz zum Kochen.
- Flexibles Zimmer im Erdgeschoss: Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss kann als Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden, je nach Bedarf.
- Carport mit Geräteschuppen und zusätzlicher Stellplatz: Ihr Fahrzeug ist im Carport geschützt, und ein weiterer Stellplatz im Freien steht ebenfalls zur Verfügung.
- Zisterne zur Gartenbewässerung: Für die umweltfreundliche und kostensparende Bewässerung des Gartens steht eine Zisterne bereit.
- Internet: bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.



Beschreibung

Dieses traumhafte Einfamilienhaus wurde 2004 in Holz-Ständerbauweise errichtet. Im Erdgeschoss sind die Außenwände als Holz-Ziegel-Massivwand ausgeführt.

Auf etwa 141 m² Wohnfläche bietet dieses Haus den perfekten Raum, um Träume wahr werden zu lassen und unvergessliche Familienmomente zu erleben.

Das moderne und energiesparende Zuhause befindet sich in einer familienfreundlichen Lage und besticht durch zahlreiche Extras. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, viel Platz im Garten und einer naturnahen Lage macht dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot!

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Hier können Kinder noch unbeschwert aufwachsen und die Natur genießen, während die Erwachsenen die Vorzüge einer gut entwickelten Infrastruktur erleben.

Herzogenaurach mit über 25000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und die Schaeffler AG.

In Herzogenaurach finden sie alle Schularten, von der Grundschule über Realschule und Gymnasium bis zur Montessori-Schule. Anbindung zum Flughafen Nürnberg über die A3 in 25 Min. Die Autobahnauffahrt Frauenaurach erreichen sie in 5 Min., bis Erlangen Zentrum fahren sie ca. 10 Min. Es gibt auch eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen.

Ausführliche Information zum Thema Leben und Arbeiten in Herzogenaurach und viele Informationen zu Kultur und Geschichte finden Sie auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach www.herzogenaurach.de

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 53.73 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine



Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

















RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach











RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach







RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



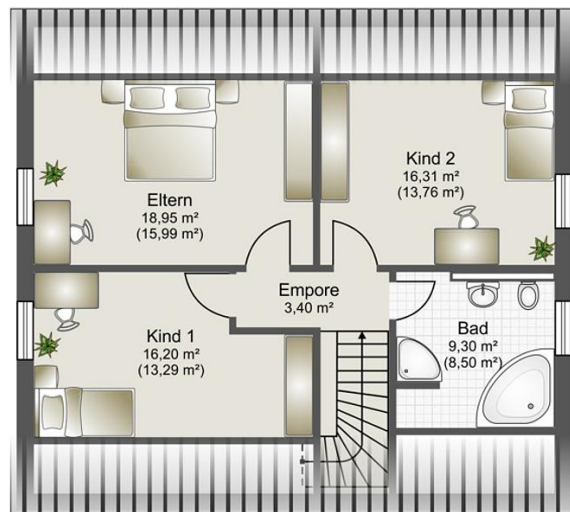
PE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

