



91074 Herzogenaurach / Hammerbach

Bungalow in Herzogenaurach /Hammerbach



495.000 €

Kaufpreis

125 m²

Wohnfläche

970 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 09132 75083-21
gerd.seuling@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m ²
Nutzfläche	125 m ²
Grundstücksfläche	970 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % (inkl.)

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.05.2032
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	168.10
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	F



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung



Stellplatzart

Garage





Beschreibung

Der hier angebotene Bungalow wurde 1973 auf einem großzügigem, 970 m² großen Grundstück erbaut und liegt im Herzogenauracher Ortsteil Hammerbach in einem ruhigen Wohngebiet. Das Haus ist gepflegt und verfügt auf einer Wohnfläche von 125 m² im Erdgeschoß über Windfang, eine großzügige Essdiele, eine große Küche, das Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten, 3 weitere Zimmer sowie das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne und ein separates WC. Im Untergeschoss stehen ebenfalls 125 m² als Nutzfläche zur Verfügung, ein großer Vorraum mit ca. 30 m², ein ebenfalls 30 m² großer Hobbyraum, ein Duschbad und weitere Räume, 3 davon beheizbar, auch z.B. nutzbar als Büro, Gästezimmer oder zum Feiern. Ein Highlight ist sicher der sehr schön angelegte, eingewachsene und sehr gepflegte Garten auf der Südseite des Hauses. Hier lädt die Terrasse mit Markise und ein knapp 20 m² großer, überdachter Freisitz mit offenem Kamin zum Aufenthalt im Freien ein, auch wenn das Wetter vielleicht einmal nicht mitspielt. Angebaut an das Haus sind 2 Garagen, von einer gelangt man auch in den Garten. 2005 wurde das Dach neu gedeckt, einige Renovierungsarbeiten stehen an.

Lage

Der Herzogenauracher Ortsteil Hammerbach liegt nur 3 km von Herzogenaurach entfernt. Die Bushaltestelle erreicht man nach 200 Metern, auch ein beleuchteter Radweg verbindet Hammerbach mit Herzogenaurach. Kindergarten, Kinderspielplatz, Fußballverein und Ponyhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Herzogenaurach mit über 25000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und der Schaeffler AG. Herzogenaurach liegt nur wenige Kilometer von Erlangen entfernt. 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. 15 Min., den Siemens Campus in Erlangen erreichen sie in ca. 20 Min. Die Infrastruktur in Herzogenaurach ist sehr gut, mit verschiedenen Gewerbegebieten, Supermärkten, Bio-Supermärkten, Drogeriemärkten und anderen Geschäften ausgestattet. Es gibt mehrere Gesundheitszentren und Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Restaurants bieten internationale und lokale Spezialitäten an, und falls man doch etwas vermien sollte, findet man es sicher im nahe gelegenen Erlangen. Zwischen Herzogenaurach und Erlangen gibt es auch eine gute Busverbindung

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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 168.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in Höhe von 2,975 % (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 Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



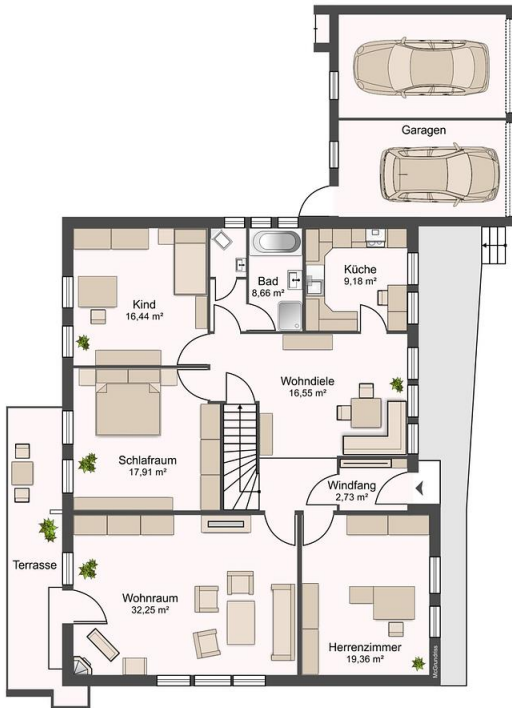
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach







RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach







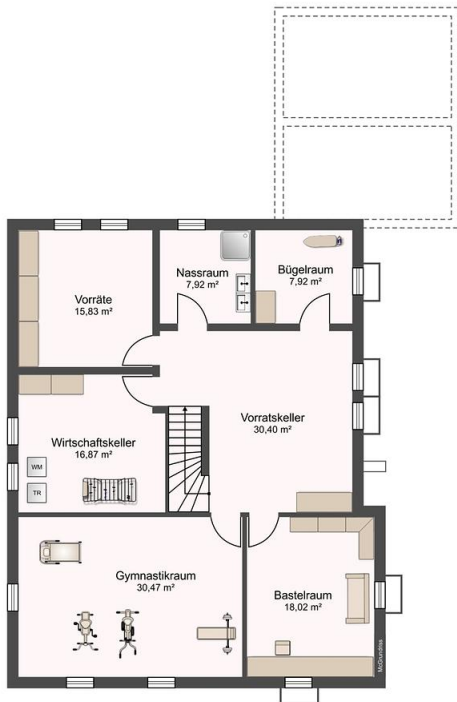




RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



