



## 91074 Herzogenaurach

# Familienglück in Herzogenaurach, OT Niederndorf: Modernes REH mit Traumgarten, Gara. und Hobbykeller



**424.000 €**

Kaufpreis

**110 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**523,25 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 110 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche   | 523,25 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Terrassen           | 1                     |
| Stellplätze         | 1                     |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1995     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 424.000 €         |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 31.07.2026  |
| gültig bis           | 30.07.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1995        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 166.7       |



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Dusche und Wanne

Gäste-WC

Einbauküche

Abstellraum

Parkett- und Fliesenboden

Terrasse

Gaszentralheizung

Hobbykeller

2-fach verglaste Kunststoffisofenster

voll unterkellert

Spitzboden (ausbaufähig)



## Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Dieses im Jahr 1995 in Massivbauweise errichtete Reiheneckhaus in Sackgassenlage bietet Familien ein durchdachtes Raumangebot, einen eigenen Garten und viel Platz für das gemeinsame Leben.

Das Haus erreichen Sie entweder über einen Fußgängerweg oder von der Garage aus. Von dort führt ein direkter Zugang in den Garten und über einen Weg entlang der Terrasse weiter zur Haustür.

Beim Betreten empfängt Sie ein zentraler Flur, der sämtliche Räume des Erdgeschosses miteinander verbindet und zugleich Zugang zum Keller sowie zum ersten Obergeschoss bietet. Direkt links befinden sich das Tageslicht-Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum. Gegenüber liegt die Küche. Die Einbauküche wird kostenneutral überlassen.

Geradeaus gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das zusätzlich direkt von der Küche aus erreichbar ist. Große Fensterflächen sorgen in beiden Räumen für viel Tageslicht. Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Zugang zur Terrasse und in den Garten. Während die Kinder draußen spielen, lässt sich hier wunderbar entspannen oder gemeinsam mit Familie und Freunden Zeit verbringen.

Über die Treppe erreichen Sie das erste Obergeschoss. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, die sich ebenso als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und damit bestens auf den Familienalltag vorbereitet. Eine weitere Treppe führt hinauf zum ausbaufähigen Spitzboden. Hier besteht die Möglichkeit ca. 14 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche zu schaffen, beispielsweise für ein weiteres Kinderzimmer, ein Homeoffice oder einen gemütlichen Rückzugsort.

Auch im voll unterkellerten Bereich steht reichlich Platz zur Verfügung. Von der zentralen Kellerdiele gehen insgesamt vier Räume ab. Zwei davon eignen sich hervorragend als Stau- und Vorratsflächen, ein weiterer beherbergt die Gaszentralheizung.

Besonders viel Potenzial bietet der großzügige Hobbykeller: Er nimmt nahezu die Hälfte der Kellergrundfläche ein und lässt sich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten, beispielsweise als Spielzimmer, Fitnessbereich, Werkstatt oder Rückzugsort für die ganze Familie.

Ein Haus mit klarer Raumaufteilung, kurzen Wegen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Familien, die sich ein Zuhause mit Garten und ausreichend Platz für jedes Familienmitglied wünschen.

Highlight:

Ein absolutes Highlight ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit seinen zahlreichen Fensterflächen und dem direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Hier entsteht



viel Raum für gemeinsames Familienleben und gemütliche Stunden.

Fazit:

Sie erwerben ein familienfreundliches Reiheneckhaus mit durchdachter Raumaufteilung, drei Schlafzimmern sowie einem sonnigen Garten mit Terrasse. Der voll unterkellerte Bereich mit großzügigem Hobbyraum und der praktische Spitzboden bieten zusätzliche Nutzungs- und Staflächen für den Familienalltag.

## Lage

Herzogenaurach verbindet die Vorzüge einer wirtschaftsstarken Stadt mit einem überraschend hohen Freizeit- und Erholungswert. Zu den beliebten grünen Rückzugsorten zählen der Wiwaweiher mit großzügigem Spielplatz, Slackline und Kletterelementen, die Weiherbachanlage sowie die neu gestaltete Aurachpromenade entlang des Flusses. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer finden rund um die Stadt zahlreiche gut ausgebaute Wege. Besonders der Dohnwald mit seinem Rundwanderweg und dem Trimm-dich-Pfad bietet sich für eine aktive Auszeit im Grünen an. Ergänzt wird das Angebot durch mehr als 30 Spielplätze, zahlreiche Bolz- und Basketballplätze sowie Lauf-, Walking- und Radstrecken. Mit dem ganzjährig geöffneten Freizeitbad Atlantis und dem idyllisch auf einer Aurachinsel gelegenen Freibad stehen zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten für Familien und Sportbegeisterte zur Verfügung.

Das ausgesprochen lebendige Vereinsleben prägt die Stadt ebenfalls. Mehr als 160 Vereine bieten ein breites Spektrum aus Sport, Kultur, Musik und gesellschaftlichem Engagement. Zu den bekannten Sportvereinen gehören die Turnerschaft Herzogenaurach 1861 e. V. mit Angeboten unter anderem in Basketball, Handball, Leichtathletik, Tennis, Turnen und Triathlon, der ASV Herzogenaurach, der 1. FC Herzogenaurach sowie der ASV Niederndorf. Weitere Möglichkeiten bieten beispielsweise der TC 66 Herzogenaurach, der Golf-Club Herzogenaurach mit seiner 18-Loch-Anlage, der Reitclub, der Aero-Club sowie verschiedene Schwimm-, Tanz- und Radsportvereine. Damit bestehen für nahezu jede Altersgruppe und Interessenlage passende Möglichkeiten, sportlich aktiv zu werden und schnell Anschluss zu finden.

Auch im Bildungsbereich ist Herzogenaurach sehr gut aufgestellt. Im Stadtgebiet befinden sich die Carl-Platz-Grundschule, die Cunz-Reyther-Grundschule in Niederndorf und die Mittelschule Herzogenaurach. Hinzu kommen die Staatliche Realschule und das naturwissenschaftlich-technologische sowie sprachliche Gymnasium Herzogenaurach. Mit der privaten Grund- und Mittelschule Liebfrauenhaus und der Montessori-Schule stehen außerdem alternative pädagogische Angebote zur Verfügung. Das Staatliche Berufliche Schulzentrum, die Wilhelm-Pfeffer-Schule als Förderzentrum sowie verschiedene Ganztags-, Mittags- und Hortbetreuungsangebote ergänzen die Bildungslandschaft.

Den Mittelpunkt bildet die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten gehören das barocke Amtsschloss, das Alte Rathaus, der Türmersturm und der Fehnturm, die gotische Stadtpfarrkirche St. Maria Magdalena sowie das ehemalige Pfründnerspital. Das Stadtmuseum am Kirchenplatz gibt Einblicke in die mehr als 1.000-jährige Stadtgeschichte und in die Entwicklung Herzogenaurachs zur international bekannten Sportschuh- und Industriestadt. Auch das Stammhaus der Familie Dassler erinnert an die außergewöhnliche Geschichte des Ortes. Stadtfeste, Märkte, Kulturveranstaltungen und die traditionelle Sommerkirchweih sorgen über das ganze Jahr hinweg für ein abwechslungsreiches gesellschaftliches Leben.

Herzogenaurach ist mit mehr als 26.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Erlangen-Höchststadt und zugleich ein bedeutender Wirtschaftsstandort innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Die Hauptsitze von adidas, PUMA und Schaeffler sowie zahlreiche weitere Unternehmen bieten ein außergewöhnlich großes Arbeitsplatzangebot. Über die nahe Anschlussstelle Frauaurach/Herzogenaurach besteht eine gute Anbindung an die A3. Die VGN-Buslinien 200 und 201 verbinden Herzogenaurach direkt mit Erlangen und dem dortigen ICE-Bahnhof. Der



internationale Flughafen Nürnberg liegt rund 20 Kilometer entfernt. Damit bietet Herzogenaurach eine attraktive Kombination aus Natur, Familienfreundlichkeit, Freizeitangebot, historischer Atmosphäre und wirtschaftlicher Stärke.

Mikrolage:

Die Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 3 Minuten zu Fuß.  
Die Innenstadt von Herzogenaurach erreichen Sie in 5 Minuten mit dem Auto.  
Die Cunz-Reyther-Grundschule erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß.  
Der nächste Hausarzt ist ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt.  
Das Einkaufszentrum E Center Bächmann erreichen Sie in ca. 5 Minuten mit dem Auto.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (Garage)

mtl. Grundsteuer: 14,44 €  
(quartalsweise abgerechnet 43,33 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

































