



91074 Herzogenaurach

modern - schick - stylisch

4 1/2 Zimmer Maisonette-Wohnung mit Aussicht



399.000 €

Kaufpreis

118 m²

Wohnfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	118 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m ²

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	526 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1989
----------------	------

Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 22.02.2034

Endenergieverbrauch: 135,3 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1989

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Effizienzklasse: E

- 4 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung
- Umfassend modernisiert 2016/2017
- Großformatige Fliesen im Wohnbereich
- Elektrische Fußbodenheizung im Wohn- und Esszimmer
- Moderne Einbauküche aus 2017
- Schlafzimmer mit Laminat „Eiche kristallweiß“ von Parador
- Gäste-WC erneuert 2020
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Abstellkammer
- Balkontür 2017 getauscht mit Fliegengitter-Pendel-Tür
- alle Schalter und Steckdosen 2017 erneuert
- Innentüren 2017 erneuert
- Insektenschutzrollos an den Dachfenstern 2018 eingebaut
- Gaskessel wurde 2024 erneuert
- großer Kellerraum
- Garage im Garagenhof
- Wasch- und Trockenraum im Keller vorhanden

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und durchdachte Details. Ideal für alle, die modernes Wohnen auf hohem Niveau schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern!



Beschreibung

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Eigentümergemeinschaft, bestehend aus 5 Häusern mit insgesamt 32 Wohneinheiten im Lohhof. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Garagenhof mit 27 Garagen.

Diese moderne 4 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Die umfassenden Modernisierungen aus den Jahren 2016 und 2017 verleihen der Immobilie einen zeitgemäßen und stilvollen Charakter. Der großzügige Wohn- und Essbereich besticht durch großformatige Fliesen und eine elektrische Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die offene, moderne Einbauküche ist perfekt in das Gesamtbild integriert und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein.

Die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Laminat „Eiche kristallweiß“ von Parador ausgestattet und bieten eine warme und gemütliche Atmosphäre. Ein zusätzliches Highlight ist das 2020 erneuerte Gäste-WC, welches in einem eleganten Design gestaltet wurde. Lediglich das Badezimmer steht noch zur Modernisierung an, bietet aber Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Lage

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 22.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 135.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

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>



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogentor











REMAX Immobilien
Herzogenaurach









RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach













RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach