



91074 Herzogenaurach

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Herzogenaurach-Niederndorf



790 €

Kaltmiete

99 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 004917680758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.07.2026
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaltmiete	790 €
Warmmiete	1.100 €
Nebenkosten	290 €
Kaution	2 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2012
----------------	------

Zustand

Baujahr	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Verbrauchsausweis
Gültig bis: 11.02.2036
Endenergieverbrauch: 165,19 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1974
Wesentlicher Energieträger: Öl
Effizienzklasse: F

ca. 99 m² Wohnfläche

3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer)

Großes Wohnzimmer mit offener Küche

Balkon

Großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Öl-Zentralheizung

Elektrische Rollläden am Küchenfenster und Balkonfenster

Jalousien an den übrigen Fenstern

SAT- und Kabelanschluss vorhanden

Internetanschluss möglich (je nach Anbieter bis ca. 50.000–100.000 Mbit/s)

1 Stellplatz direkt vor dem Haus



Beschreibung

Diese großzügige und helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im ruhigen Stadtteil Niederndorf in Herzogenaurach. Mit einer Wohnfläche von ca. 99 m² bietet die Wohnung viel Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon.

Die Einbauküche ist bereits vorhanden und kann bei Interesse gegen eine Ablöse von 1.000 € übernommen werden.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Niederndorf in Herzogenaurach. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sind in kurzer Entfernung erreichbar.

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

Die Stadt Herzogenaurach verfügt über eine gute Verkehrsanbindung in der Region. Über die Autobahn A3 erreichen Sie den Flughafen Nürnberg in etwa 25 Minuten.

Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Frauenaurach ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Das Zentrum von Erlangen liegt etwa 20 Fahrminuten entfernt.

Zusätzlich besteht eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen, wodurch auch der öffentliche Nahverkehr eine komfortable Alternative darstellt.

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 11.2.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 165.19 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Wohnung im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Bezugsfrei ab 01.07.2026

Ruhige Wohnlage



Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage von Herzogenaurach suchen.

Besichtigungen:

Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen über das Kontaktformular entgegennehmen.

Geben Sie bereits bei der Kontakt-Anfrage an:

Wie viele Personen möchten einziehen?

Sind Sie berufstätig?

Ab wann können sie einziehen?

Vielen Dank im Voraus!

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Vermieters, für die wir keine Gewähr übernehmen.









RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach





