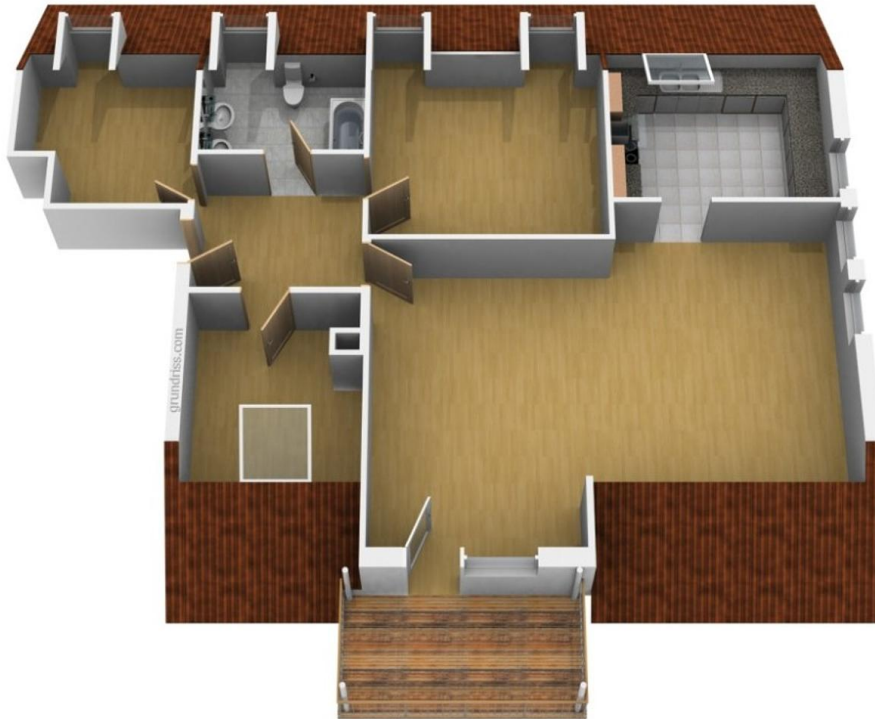




## 91074 Herzogenaurach

Oben wohnen ...

Dachgeschoss- Wohnung mit sonnigem Balkon ...



**398.500 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Gianluca Vitiello

Tel.: +49 911 777711

[g.vitiello@huefner-immobilien.de](mailto:g.vitiello@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	18.10.2017
gültig bis	18.10.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1989
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Kunststoff ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine attraktive Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1989 erbaut worden ist. Im Jahr 1994 wurde das Dachgeschoss zu einer weiteren Eigentumswohnung ausgebaut.

Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Zustand und vermittelt Ihnen ein behagliches Ambiente. Sie verfügt über eine Fläche von 110 m<sup>2</sup>, unterteilt in Diele, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Badezimmer und Balkon.

Die Ausstattung:

massive Bauweise

geräumige Diele

dekorative Sichtholzbalken im Wohnzimmer

helles Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon

Holzdecke im Arbeitszimmer  
große lichtdurchflutete Küche

Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung

Flachheizkörper

Öl-Zentralheizung

und ein  
sonniger Balkon mit Weitblick

Bodenbeläge:

pflegeleichte Laminatböden in dekorativer Holzoptik in allen Wohnbereichen  
helle Bodenfliesen in Diele, Küche und Badezimmer

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Carport

- Stellplatz

Dazu steht ein gemeinschaftlicher Wasch- / Trockenraum zur Verfügung.



## Lage

---

einfach top

naturnah und doch zentrumsnah

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:

Die Versorgung des täglichen Bedarfs können zu Fuß oder bequem mit dem PKW erreicht werden.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal und ebenso in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die grüne Umgebung, mit ihrem idyllischen Weiher und Flüssen, ist ein ideales Erholungsgebiet und lädt zum Spaziergehen ein.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. 211,00 EUR zzgl. Heizkosten in Höhe von derzeit 534,00 EUR.

Die aktuell erhöhten Heizkosten sind auf ein zwischenzeitlich defektes Heizungsventil zurückzuführen und stellen voraussichtlich keinen dauerhaften Zustand dar.

Energieverbrauchsausweis mit folgenden Angaben: V, 90 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger Fernwärme-/Nahwärme, Baujahr Gebäude 1989, Baujahr Wärmeerzeuger 2014 C

