



## 91074 Herzogenaurach

# Attraktive, renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick



**290.000 €**

Kaufpreis

**73,94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,94 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Hausgeld	405 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1965
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 11.02.2028

Endenergieverbrauch: 206 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1965

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Effizienzklasse: G

- geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- zwei Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- Separate Küche mit moderner Einbauküche
- renoviertes Badezimmer
- separates, renoviertes WC
- kleiner, praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Aufzug im Haus
- eigenes Kellerabteil
- Hausmeisterservice
- frei zur sofortigen Nutzung
- LAN/Netzwerk Verkabelung
- Badewanne
- Bushaltestelle vor der Türe
- Kindergarten und Einkaufen fußläufig



## Beschreibung

Attraktive, renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick

Diese geschmackvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten, neunstöckigen Wohnhauses. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und einen herrlichen Ausblick vom eigenen Balkon.

Die Wohnung bietet ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufspendler, die Wert auf Komfort, Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Ein weiterer Pluspunkt: In naher Zukunft werden Dach, Fassade und Fenster des Gebäudes umfassend saniert. Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits im Kaufpreis berücksichtigt – für Sie entstehen somit keine zusätzlichen finanziellen Belastungen.

## 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](http://www.herzogenaurach.de)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 206.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herrn Younesi, 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)

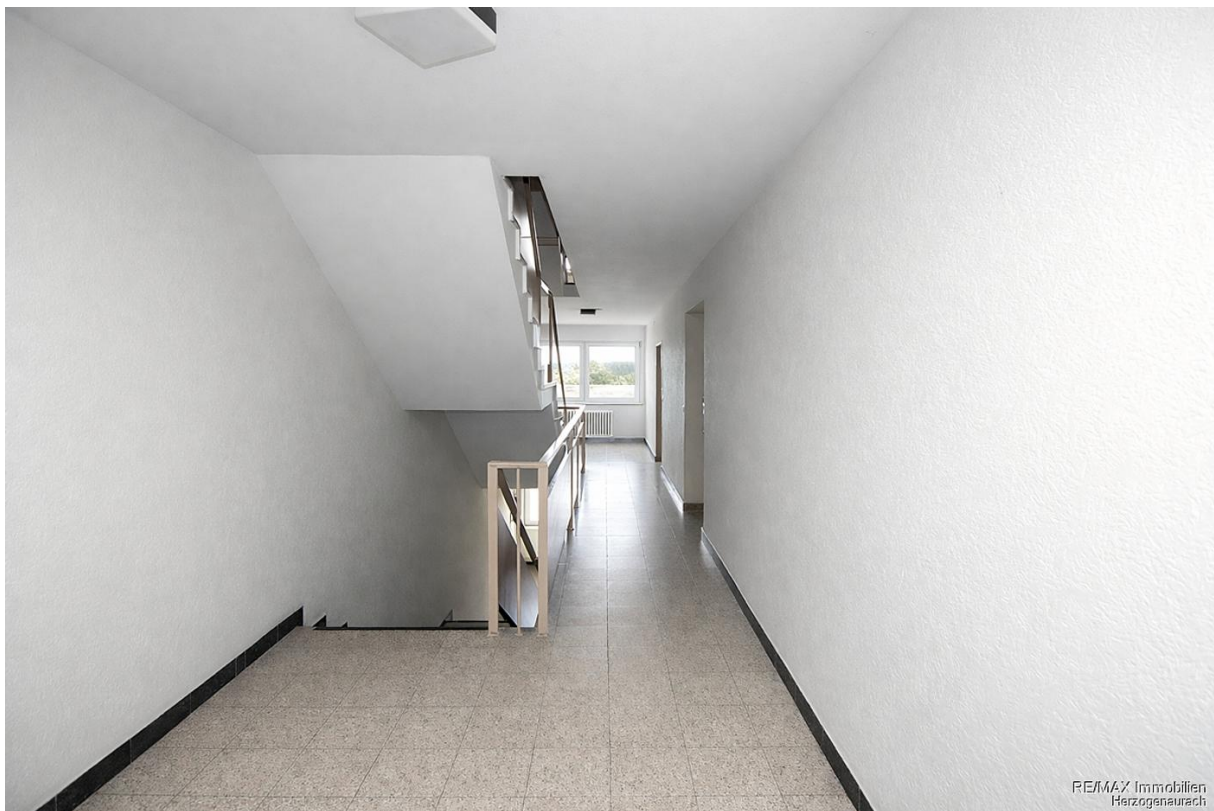
Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach















RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

