



91074 Herzogenaurach

Gut geschnittene 2-Zimmer Eigentumswohnung



234.000 €

Kaufpreis

58 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 09132 75083-21
gerd.seuling@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	234.000 €
Hausgeld	360 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓



Beschreibung

Willkommen in dieser attraktiven Zweizimmerwohnung in guter Lage in Herzogenaurach, ideal auch für Kapitalanleger.

Auf ca. 58 m² Wohnfläche überzeugt diese im 1.OG eines Mehrfamilienhauses gelegene Wohnung durch einen gut geschnittenen, großzügigen Wohnraum mit integrierter Küchenzeile, ein komfortables Schlafzimmer und ein separates Badezimmer mit Tageslicht. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick auf den grünen Innenhof.

Die Wohnung ist gut vermietet, das Hausgeld beträgt € 490.- davon umlegbar € 240,-/ Monat. Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Kellerabteil sowie ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz. Weitere Gemeinschaftsräume wie z.B. der Waschraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich im Untergeschoß. Die Heizung des Gesamtobjekts wurde aktuell 2024 vollständig erneuert.

Genießen Sie die ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer ruhigen Lage.

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 25.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, 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



