



91074 Herzogenaurach

Traumhaftes 1-2 Familienhaus Exklusives Wohnen in Herzogenaurach


2.300 €

Kaltmiete

297 m²

Wohnfläche

918 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	297 m²
Nutzfläche	65 m²
Grundstücksfläche	918 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	3

Zustand

Baujahr	1977
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	2.300 €
Kaltmiete	2.300 €
Warmmiete	2.600 €
Nebenkosten	300 €
Kaution	3 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Sofort
--------------	-----------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Verbrauchsausweis
Gültig bis: 30.03.2033
Endenergieverbrauch: 133,6 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1977
Wesentlicher Energieträger: Erdgas
Effizienzklasse: E

Keller:

- Große Tasse
- Eingang zum Garten
- Arbeitszimmer
- WC
- Dusche
- Heizungsraum

Erdgeschoss:

- Flur
- Garderobe
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer 1 & 2
- Küche
- Bad mit WC
- Gäste WC
- Eingang zum Balkon
- Hauswirtschaftsraum
- Eingang zur Einzelgarage

Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Studio 1
- Studio 2
- Bad mit Dusche und WC



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche 1-2-Familienhaus aus dem Jahr 1977 bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch einen einzigartigen Wohnkomfort für eine bis zwei Familien.

Mit seiner sonnigen Ausrichtung, einem großzügigen Garten, verspricht dieses Anwesen den perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Familien.

Highlights:

Erstklassige Lage: Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden, die für ihre Ruhe und Nähe zu allen Annehmlichkeiten bekannt ist.

Sonnige Ausrichtung: Genießen Sie den ganzen Tag über Sonnenschein und eine helle, freundliche Atmosphäre in Ihrem Zuhause.

Herrliche Sonnenterrasse/Balkon: Die weitläufige Sonnenterrasse lädt zum Entspannen ein und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee oder abendlichen Sonnenuntergänge in vollen Zügen genießen.

Gartenparadies: Der großzügige Garten bietet viel Platz für Outdoor-Aktivitäten, Gartenpartys oder einfach nur zum Entspannen und die Natur zu genießen.

Großzügiges Wohnen: Mit insgesamt zwei unabhängigen Wohneinheiten bietet dieses Haus großzügige Platzverhältnisse für Familien. Jede Einheit verfügt über geräumige Wohnbereiche.

Sicherheit und Komfort:

Das Haus verfügt über eine Alarmanlage. Diese bietet Ihnen die Möglichkeit, sich an einen professionellen Sicherheitsdienst anzuschließen.

Dieses einzigartige 1-2-Familienhaus ist eine seltene Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt und bietet unzählige Möglichkeiten für individuelle Nutzungsszenarien. Ob als großzügiges Familienhaus mit separater Einliegerwohnung oder als Rückzugsort mit viel Privatsphäre - hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Anwesens selbst zu erleben.

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

Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen über das Kontaktformular



entgegennehmen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 133.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach