



91074 Herzogenaurach

Mehr Zuhause geht nicht!

Modernes Familienhaus in Top Lage der Herzo Base



www.von-poll.com



1.080.000 €

Kaufpreis

205 m²

Wohnfläche

501 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Matthias Gebhardt
(Immobilienfachwirt (IHK) ,
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(PersCert))

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m ²
Grundstücksfläche	501 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	2
Stellplätze	4
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.09.2031
Baujahr (Haus)	2020
Primär-Energieträger	ELECTRICITY
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	19.10



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A+
- moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- hochwertige, dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- moderne separate Einbauküche mit großzügiger Kochinsel
- helle, lichtdurchflutete Wohnräume durch große Fensterflächen
- zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste WC
- Fußbodenheizung im gesamten Haus für angenehmen Wohnkomfort
- überdachte Südterrasse mit Sonnenschutz
- gepflegter, pflegeleichter Garten mit Zisterne und einem Gartenhaus
- ein Carport sowie zusätzliche drei Stellplätze auf dem Grundstück
- separater Technikraum und praktischer Abstellraum
- hochwertige Außenanlagen mit gepflasterter Hof-und Zufahrt
- flexible Nutzung durch eine Einliegerwohnung mit der Möglichkeit, dies zu einem großzügigen Einfamilienhaus zu verbinden



Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage der Herzo Base!
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Es erwartet Sie ein hochwertig gebautes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020, das modernes Design, energieeffizientes Wohnen und eine flexible Raumaufteilung perfekt miteinander verbindet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 205 qm auf einem 501 qm großen Grundstück bietet diese moderne Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Haus überzeugt durch seine klare Architektur und seine lichtdurchfluteten Räume. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und dem gepflegten Südgarten mit einer hochwertigen Überdachung mit Sonnenschutz und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien.

Mit insgesamt 4 Schlafzimmern finden Familien ausreichend Platz für Kinderzimmer, Homeoffice oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine moderne, separate Einbauküche, die mit einer großzügigen Kochinsel ausgestattet ist, bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung. Sollte eine Nutzung als klassisches Einfamilienhaus gewünscht sein, kann die Einliegerwohnung durch einen Durchbruch unkompliziert in das Haupthaus integriert werden.

Ohne Renovierungs- oder Modernisierungsaufwand können Sie direkt einziehen und das internationale Feeling in der Herzo Base in vollen Zügen erleben.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen besonderen Wohntraum persönlich vorstellen zu dürfen.

Lage

Herzogenaurach besticht als wohlhabende, international vernetzte Kleinstadt mit rund 24.000 Einwohnern durch eine einzigartige Verbindung von wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität. Die Präsenz globaler Unternehmen wie Adidas, Puma und Schaeffler schafft nicht nur ein dynamisches Arbeitsumfeld, sondern auch eine stabile Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Die Nähe zu den Metropolregionen Nürnberg und Erlangen garantiert eine exzellente infrastrukturelle Anbindung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Diese Kombination macht Herzogenaurach zu einem besonders attraktiven Standort für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Der Stadtteil selbst präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Wohnraum, der durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die hohe Kaufkraft besticht. Hier finden Familien ein harmonisches Miteinander in einer Gemeinschaft, die von Stabilität und Verlässlichkeit geprägt ist. Die funktionale Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen schaffen eine ideale Basis für ein familienfreundliches Leben, das sowohl Sicherheit als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

In unmittelbarer Nähe laden zahlreiche Bildungsangebote zum Lernen und Wachsen ein: Von liebevoll geführten Kindergärten wie dem Katholischen Kinderhaus St. Franziskus, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu renommierten Montessori-Schulen und weiterführenden Fachschulen, die innerhalb von etwa 13 bis 14 Minuten zu Fuß bequem erreichbar sind. Gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und ein Gesundheitszentrum



gewährleistet, die alle in einem Radius von wenigen Gehminuten liegen und somit schnelle Hilfe und umfassende Betreuung garantieren. Für die aktive Freizeitgestaltung bieten vielfältige Sportanlagen und Spielplätze, teils schon in zwei bis fünf Minuten fußläufig erreichbar, ideale Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Parks wie den Wiwaweierpark, der in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar ist und Raum für entspannte Stunden in der Natur schenkt. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Willy-Brandt-Platz und Zeppelinstraße ermöglichen zudem eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert.

Diese ausgewogene Kombination aus exzellenter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten sowie einer sicheren und lebendigen Gemeinschaft macht Herzogenaurach zu einem idealen Zuhause für Familien, die ihren Kindern eine behütete und fördernde Umgebung bieten möchten. Hier verbinden sich Lebensqualität und Zukunftsperspektiven auf harmonische Weise – ein Ort, an dem Familien wachsen und sich entfalten können.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



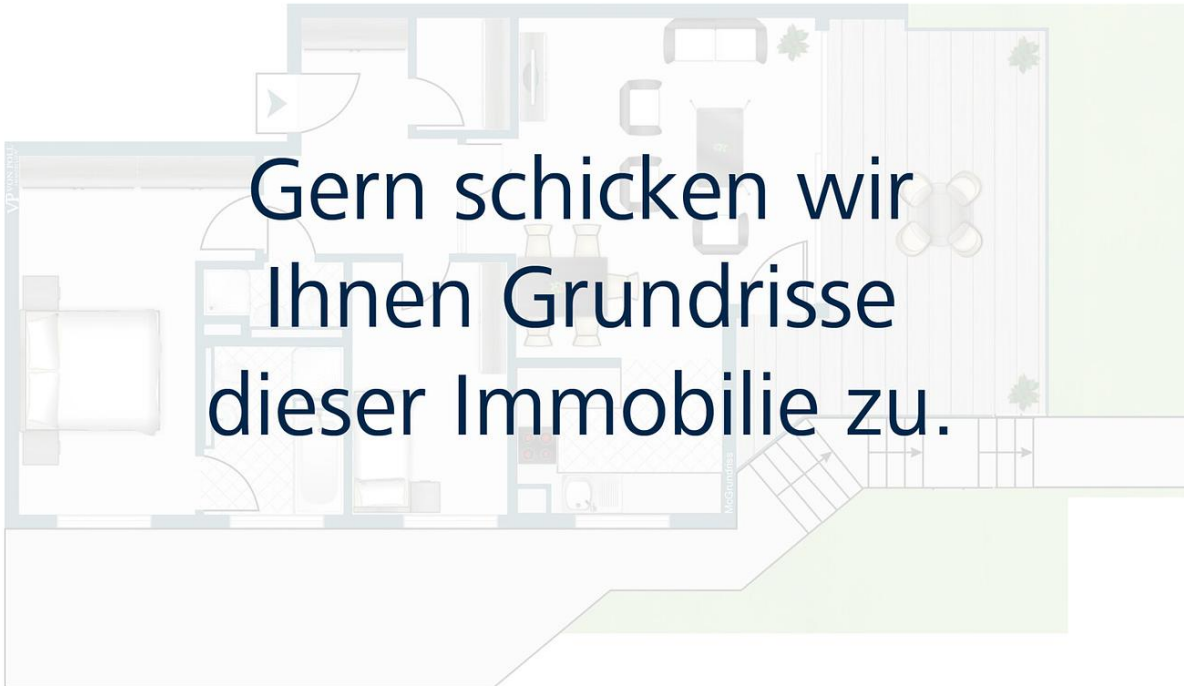








FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/erlangen



Ihre Immobilienspezialisten

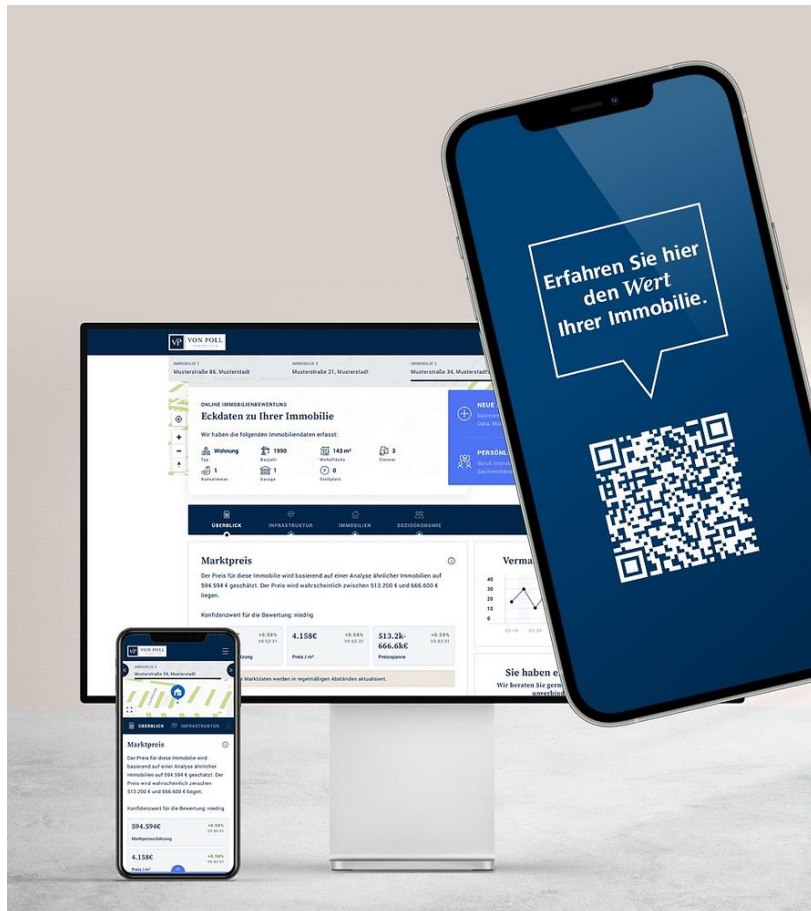
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09132 - 75 145 60

Selbstständiger Shop Herzogenaurach | Marktplatz 8 | 91074 Herzogenaurach
herzogenaurach@von-poll.com | www.von-poll.com/herzogenaurach





VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

