91074 Herzogenaurach

Barrierefreie 2 Zi.-Wohnung im Aurachpark



199.000 €
Kaufpreis

50,77 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50,77 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	301 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2002

Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart	Fahrstuhl
Zentralheizung ✓	Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
Art: Verbrauchsausweis
Gültig bis: 05.11.2028
Endenergieverbrauch: 88,30 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 2002
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Effizienzklasse: C

- breite Türen
- Schlafzimmer, Diele u. Wohnzimmer Parkettboden
- Küche mit Linoleum
- Bad, WC mit Dusche, Bidet gefliest
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- elektrische Rollos
- abschließbares Kellerabteil
- Einbauküche
- Balkon

Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer äußerst gepflegten Seniorenwohnanlage und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die zentrale und dennoch angenehm grüne Lage verbindet kurze Wege mit einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität. Ein liebevoll angelegter Park mit Sitzbänken lädt zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Momenten im Freien ein.

Den Bewohnern steht ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der sowohl für gesellige Zusammenkünfte als auch für private Feiern genutzt werden kann.

Die gesamte Wohnanlage ist durchgehend barrierefrei und rollstuhlgerecht gestaltet – angefangen bei der Tiefgarage und den Außenanlagen über die Gemeinschaftsbereiche bis hin zu den einzelnen Wohnungen. Für ein gepflegtes und sicheres Wohnumfeld sorgen zudem ein professioneller Hausmeister- und Winterdienst, der von einer Fachfirma übernommen wird.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie eine Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Hier erwartet Sie komfortables und selbstbestimmtes Wohnen in einer gepflegten Umgebung, die Sicherheit, Gemeinschaft und Lebensqualität auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Lage

Herzogenaurach mit über 25000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und die Schaeffler AG.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Allgemein- und Fachärzten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Seniorenwohnanlage. Bis Erlangen Zentrum fahren sie ca. 10 Min. Es gibt auch eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen.
Die Bushaltestelle befindet sich praktisch direkt vor dem Haus.

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 5.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 88.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Herr 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.
, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (incl. 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.


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

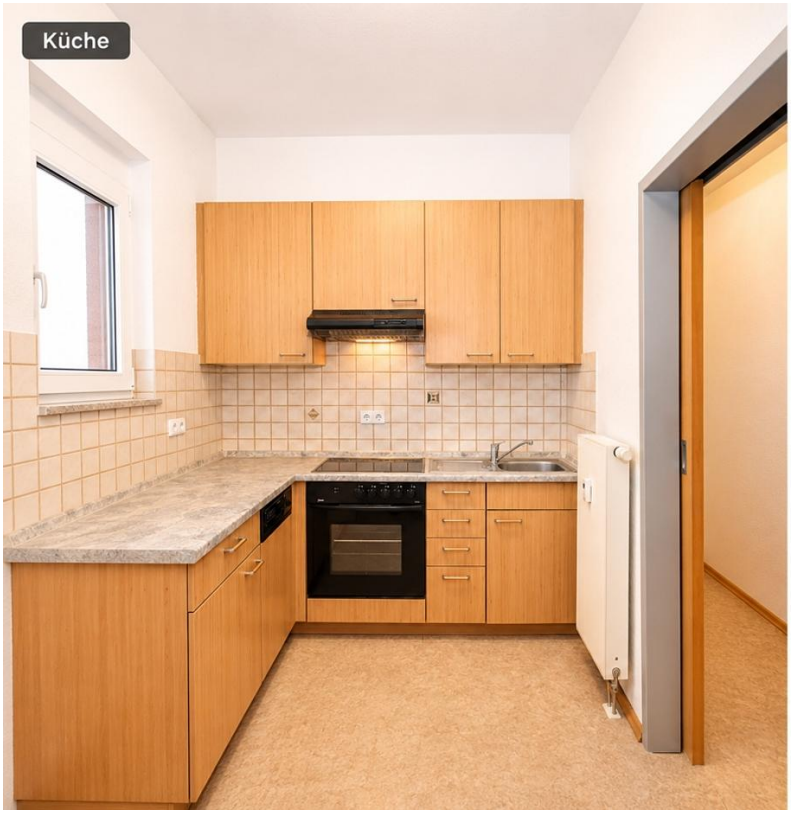

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

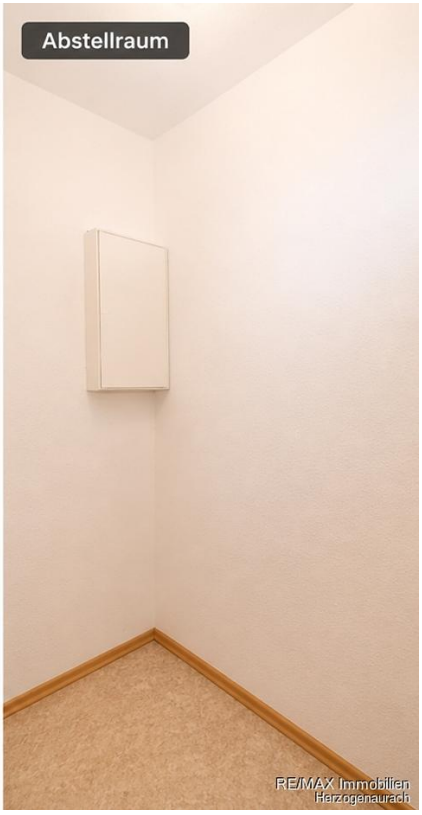

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

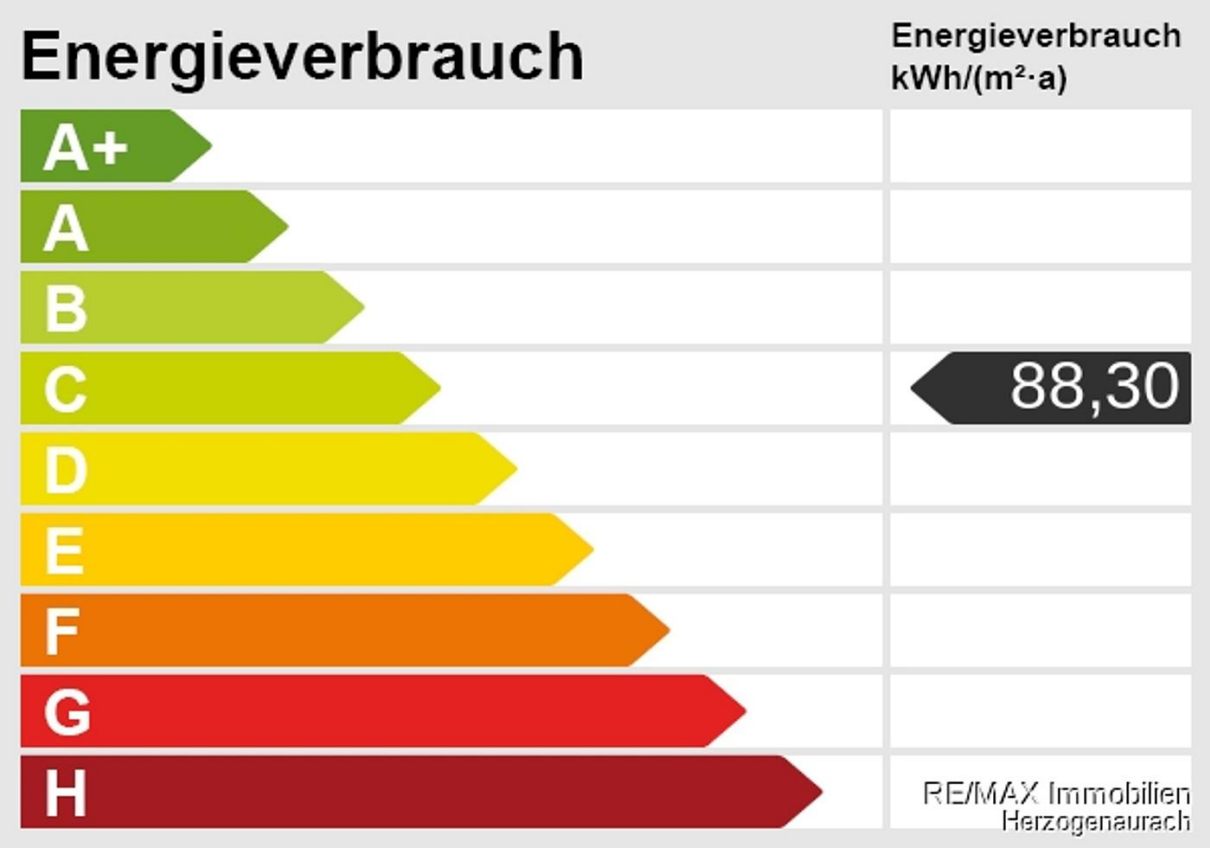

RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

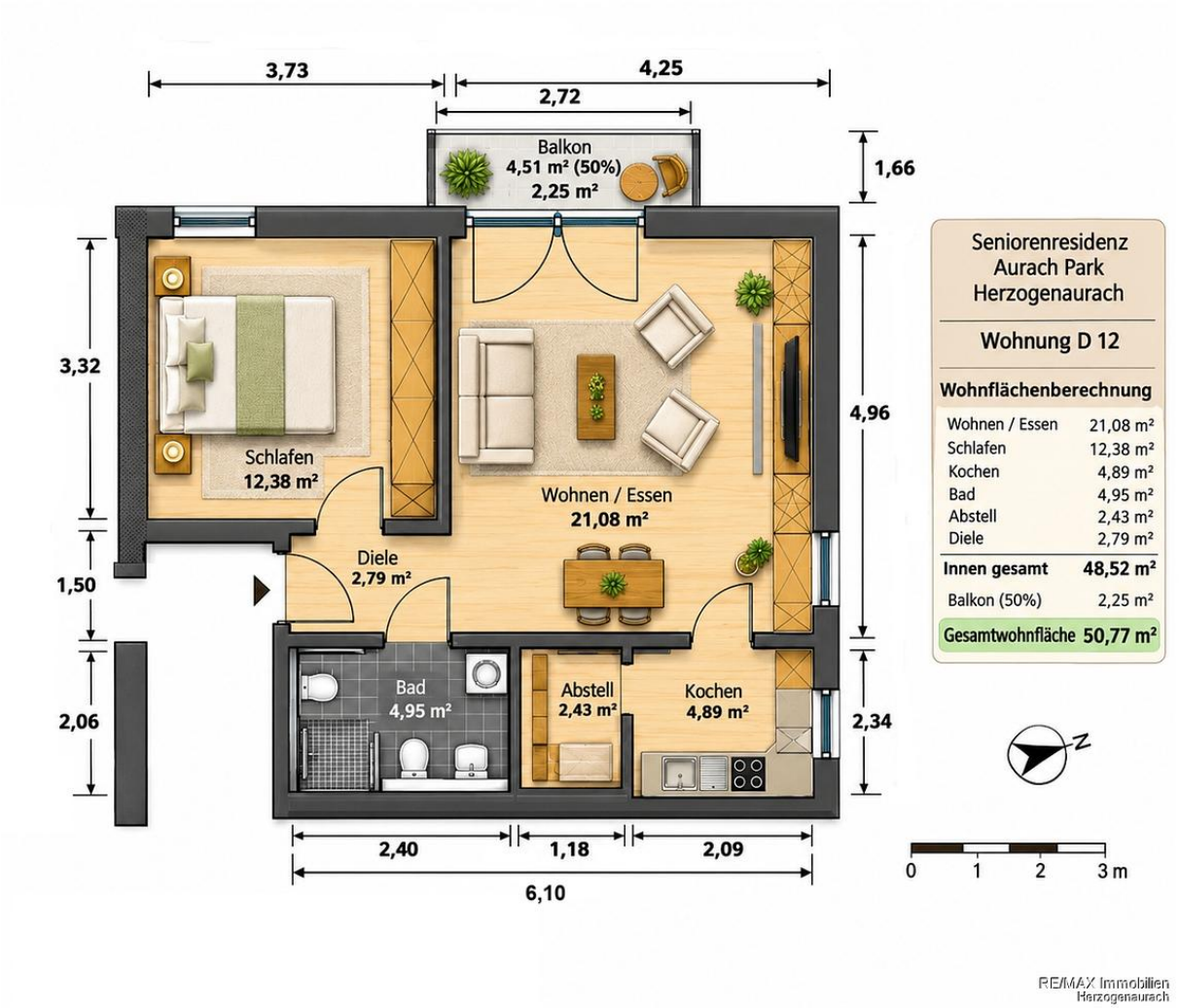

Küche


Abstellraum
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
88,30
D
E
F
G
H
RE/MAX Immobilien Herzogenaurach


3,73
4,25
2,72
Balkon
4,51 m² (50%)
2,25 m²
1,66
3,32
4,96
Schlafen
12,38 m²
Wohnen / Essen
21,08 m²
Diele
2,79 m²
1,50
2,06
Bad
4,95 m²
Abstell
2,43 m²
Kochen
4,89 m²
2,34
2,40
1,18
2,09
6,10
0
1
2
3 m
Seniorenresidenz
Aurach Park
Herzogenaurach
Wohnung D 12
Wohnflächenberechnung
Wohnen / Essen 21,08 m²
Schlafen 12,38 m²
Kochen 4,89 m²
Bad 4,95 m²
Abstell 2,43 m²
Diele 2,79 m²
Innen gesamt 48,52 m²
Balkon (50%) 2,25 m²
Gesamtwohnfläche 50,77 m²
RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach