



91074 Herzogenaurach

# Lichtdurchflutete Dachgeschoss-Wohnung

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**950 €**

Kaltmiete

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

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



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	22,68 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.250 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.250 €
provisionspflichtig	✗
Kaution	2.850 €

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.08.2035
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	125.60
Primär-Energieträger	OEL

## Zustand

Baujahr	2017
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche



### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Heizungsart

Zentralheizung



### unterkellert

unterkellert nein

### Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige Terrasse mit viel Platz zum Entspannen
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Helles, einladendes Wohnzimmer mit Wohlfühlcharakter
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer
- Einbauküche wird für eine monatliche Rate von 50,00 € vermietet



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten 2-Zimmer-Wohnung, ideal für Singles oder Paare, die urbanes Leben schätzen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines massiv erbauten Einfamilienhauses und bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der gut durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fenster hell und einladend wirkt. Die separate Küche bietet viel Platz für moderne Küchengeräte und ist mit hochwertiger Ausstattung versehen.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Das innenliegende Badezimmer verfügt über Dusche und Badewanne; zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Ein besonderes Plus ist der direkt aus der Wohnung zugängliche Dachboden, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen zusätzlichen Raum bietet.

Besondere Highlights: Eine Terrasse mit Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen am Abend ein. Fenster mit Mehrfachverglasung sorgen für gute Isolierung und ein angenehmes Wohnklima.

Lage: Das Objekt liegt in einem attraktiven, gewachsenen Wohnviertel mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe; Innenstadt, Parkanlagen und Freizeitangebote erreichen Sie schnell.

Fazit: Zentral gelegen, mit funktionalem Grundriss – perfekt für Menschen, die Komfort und Nähe zum Stadtleben schätzen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass vor jeder Besichtigung eine Mieterselbstauskunft per Mail an mich erforderlich ist. Vielen Dank!

Die Kaution beläuft sich auf 2.850,00 € (entspricht drei Monatsnettokerntmieten).

## Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Herzogenaurach. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mit dem Auto gelangen Sie schnell nach Erlangen, Fürth und Nürnberg. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen Erholung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)









## 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](http://www.von-poll.com/herzogenaurach)



Exposé online aufrufen  
<https://www.bamberger.immo/expose/qawnlqrc>



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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.





**Exposé online aufrufen**  
<https://www.bamberger.immo/expose/qawnlqrc>

