



91074 Herzogenaurach / Niederndorf

Nachhaltiges Wohnen: Ein neuwertiges Haus mit Energieeffizienz und PV-Anlage



739.000 €

Kaufpreis

152 m²

Wohnfläche

381 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel
Tel.: 09132/75083-0
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m ²
Grundstücksfläche	381 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	2008
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	739.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2008
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:

- Moderne, offene Einbauküche von Nolte
- Essbereich
- Wohnzimmer
- Gästezimmer/Büro
- Duschbad mit WC und Waschtisch von Villeroy und Boch
- Technik- und Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Hauptbad mit Whirlpoolwanne, Dusche, WC und Waschbecken von Villeroy und Boch

Spitzboden:

- große Dachfenster
- viel Stauraum
- Dach mit 18 cm Dämmung

Technik:

- 8,8 kWp PV Anlage
- 7,7 kW Speicher
- elektrische Rollos
- Smart Home-Steuerung für Heizung, Licht, Fenster, Rollos uvm.
- Gastherme / Flüssiggas / Erdtank



Beschreibung

"Modernes Wohnen in verkehrsgünstiger Lage: Neuwertiges Haus mit PV-Anlage, Smart Home Steuerung und großem Garten"

Dieses Exposé präsentiert ein neuwertiges Haus in einer ruhigen Seitenstraße, das sich verkehrsgünstig zu den Firmen adidas, puma und Schaeffler sowie zur Autobahn A3 befindet. Das Haus bietet reichlich Platz für die Familie und das Homeoffice.

Die PV-Anlage mit Speicher ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung, während die Smart Home Steuerung eine komfortable Kontrolle von Heizung, Licht, Fenstern, Rollos und vielem mehr ermöglicht. Im Erdgeschoss befindet sich ein zusätzliches Zimmer mit einem Zugang von außen, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet.

Die offene und großzügige Nolte-Küche mit Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein, während das separate Wohnzimmer einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Ein Anschluss- und Hauswirtschaftsraum sowie ein hochwertiges Duschbad mit Villeroy und Boch Ausstattung im Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie das Hauptbad mit Whirlpool-Badewanne, WC und Waschtisch von Villeroy und Boch. Über eine Auszugstreppe gelangt man in den großen, hellen und gedämmten Spitzboden der reichlich Staufläche bietet.

Der Garten wurde 2021 neu angelegt und verfügt über eine große Terrasse und einen Gartenpavillon. Ein Mähroboter und ein Gartengerätehäuschen erleichtern die Gartenpflege. Zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Der Außenanstrich wurde 2023 erneuert und im Jahr 2022 wurde ein neuer Laminatboden im Erdgeschoss verlegt. Der Spitzboden bietet viel Stauraum für persönliche Gegenstände.

Dieses Haus bietet modernes Wohnen in einer attraktiven Lage und ist ideal für Familien, die Wert auf Komfort, Nachhaltigkeit und eine gute Verkehrsanbindung legen.

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 10.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 35.00 kwh/(m²*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaurach.de/de/daveit>

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Christine Vogel, 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















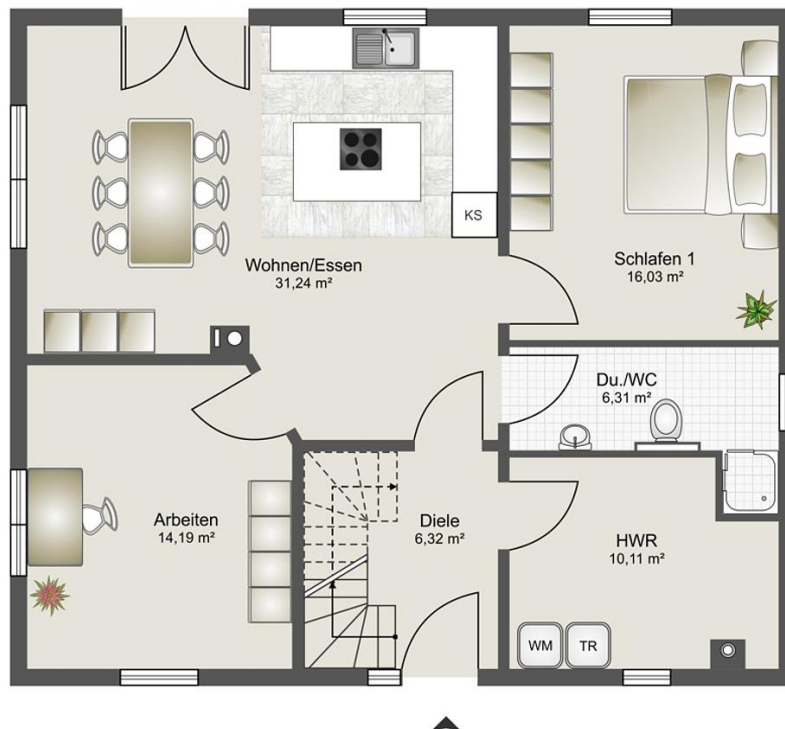








RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

