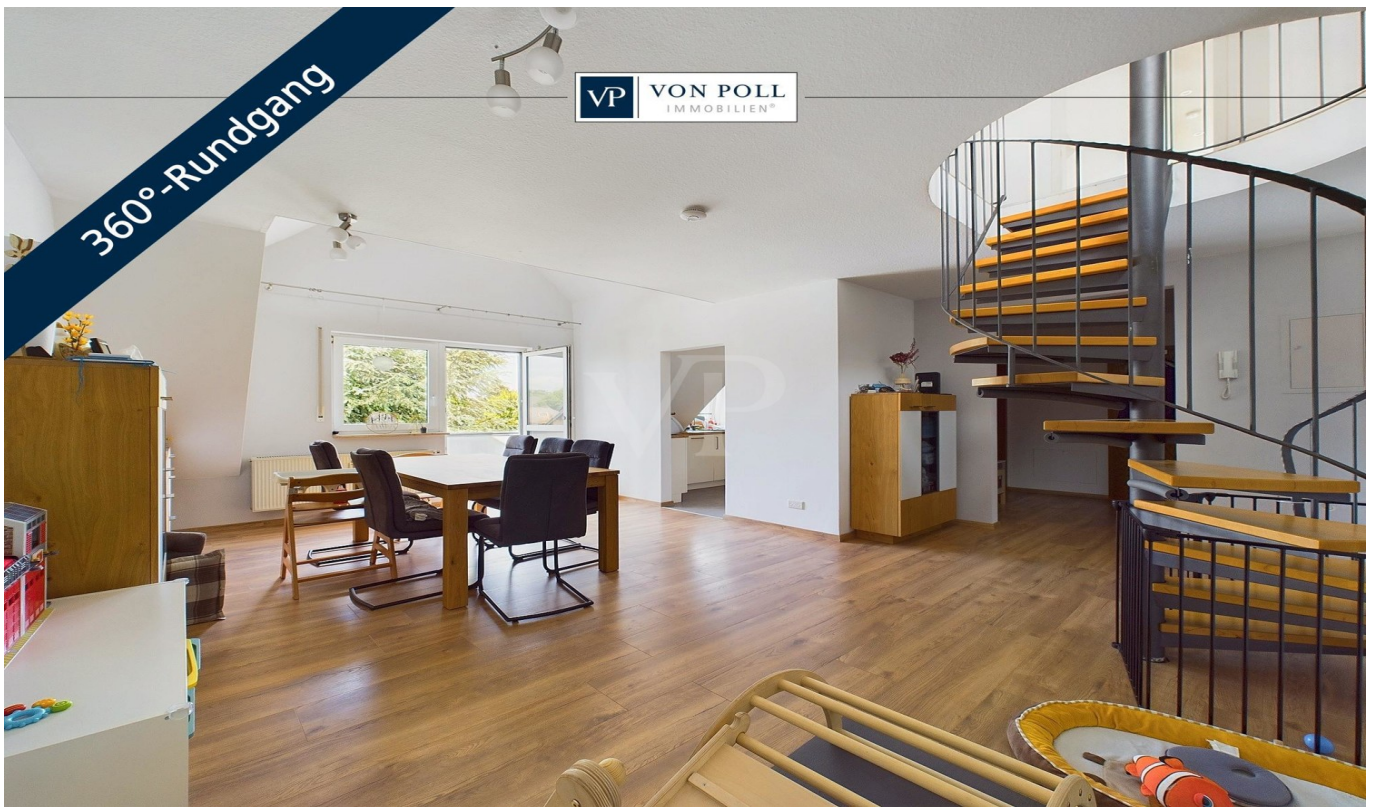


Höchstadt an der Aisch – Höchstadt a.d. Aisch

# Im Herzen der Stadt, für die ganze Familie

Objektnummer: 24021003a



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021003a	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	95.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.06.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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



Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
krefeld@von-poll.com

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



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen

**Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Herzen der Stadt bietet mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die Wert auf viel Raum und eine zentrale Lage legen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1992 errichtet wurde. Der Eingangsbereich der Wohnung führt zu einer geräumigen Diele, von der aus alle Zimmer bequem erreichbar sind. Die Wohnung besticht durch ihre gelungene Raumaufteilung und den offenen Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich und ist dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, auf dem man entspannte Stunden an der frischen Luft genießen kann. Die vor ca. 3 Jahren eingebaute Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum sowie alle nötigen Elektrogeräte. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie Schränke und Kommoden. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - hier ist Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Badezimmer der Wohnung ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC und ein Waschbecken. Weiterhin gibt es ein Gäste-WC im Obergeschoss der Wohnung, was das obere Zimmer zu einem idealen Schlafzimmer macht. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und überzeugt mit hochwertigen Materialien sowie einer ansprechenden Ausstattung. Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, ist sehr gepflegt. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktives Angebot für all diejenigen, die großzügig und modern wohnen möchten und zugleich eine zentrale Lage schätzen.

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Kellerraum mit Licht und Strom
- Gäst-WC
- moderne Küche mit Markengeräten (zzgl. 10.000 €)
- Stellplatz (zzgl. 15.000 €)
- und, und, und ...

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Alles zum Standort

In Höchststadt an der Aisch sind Sie über die A3 bestens nach Erlangen, Würzburg und die Umgebung angebunden.

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchstadt an der Aisch – Höchstadt a.d. Aisch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 95.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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. 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.

Objektnummer: 24021003a - 91315 Höchststadt an der Aisch – Höchststadt a.d. Aisch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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