

Herzogenaurach – Herzogenaurach

# Stilvolle Terrassenwohnung in begehrter Lage mit Tiefgaragenstellplatz!

????????? ??????????: 25125008



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

????? ??????????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125008	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	2021	????? ?????????????	2021
		????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	54.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	12.02.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????	????? ??????????????	2021
	?????????????	?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

?? ?????????



???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

?? ?????????

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilien-  
bewertung –  
*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.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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**

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

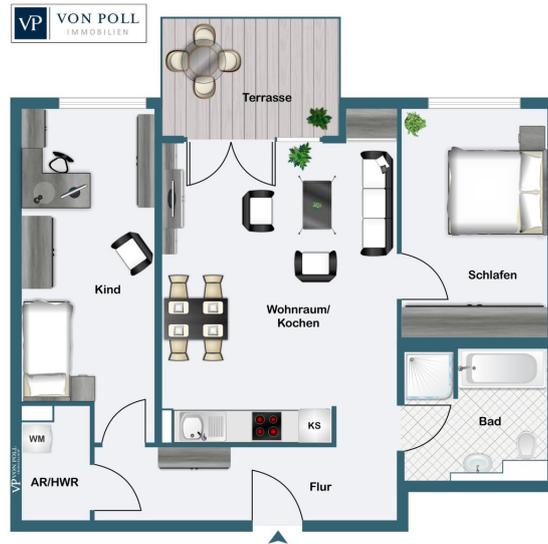


Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ???? ?????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einer barrierefreien 3-Zimmer Wohnung in bester Lage von Herzogenaurach? Sie suchen eine Erdgeschosswohnung mit Gartenfläche? Energieeffizienz ist für die Investition in Ihre Traumimmobilie entscheidend? Zum Verkauf steht eine moderne, neuwertige Etagenwohnung aus dem Jahr 2021. Die Immobilie präsentiert sich im gehobenen Neubaufair und bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer, ideal für Paare oder kleine Familien. Das Angebot umfasst darüber hinaus 1 Badezimmer, ausgestattet mit zeitlosen Fliesen und hochwertigen Armaturen. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die qualitativ sehr hochwertige Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die großzügige, lichtdurchflutete Terrassenfront mit Zugang zur Gartenfläche. Die Immobilie ist barrierefrei zugänglich und verfügt über einen Aufzug. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Kellerabteil sowie eine Abstellkammer in der Wohnung, die praktischen Nutzen im Alltag verspricht. Die massive Bauweise des Gebäudes ist ein weiteres Qualitätsmerkmal, welches den Wert dieser Immobilie unterstreicht. Beheizt wird die Wohnung durch eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die moderne Sprechanlage erhöht die Sicherheit und den Komfort für die Bewohner. Der Zustand der Immobilie ist neuwertig, was sie zu einer attraktiven Wahl für diejenigen macht, die direkt einziehen und die Vorzüge einer modernen Wohnumgebung genießen möchten. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine hochwertige Lebensqualität mit allen Annehmlichkeiten, die das urbane Leben bietet, ohne dabei auf den Komfort eines Gartens und einer Terrasse verzichten zu müssen. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache möglich um sich einen persönlichen Eindruck von der Wohnqualität und den vielen Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

????????????????? ??? ??????????

- Terrasse und Gartenfläche
- Neubaufair
- Sprechanlage
- barrierefrei
- zusätzliche Abstellkammer
- gehobene Ausstattung
- Echtholzparkettboden
- massive Bauweise
- zeitlose Fliesengestaltung
- Kellerabteil
- Küche kann nach Absprache erworben werden
- Aufzug

???????? ?????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

??? ??? ??? ???????????

Herzogenaurach ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt und liegt ca. 10 km westlich von Erlangen und ca. 20 km nordöstlich von Nürnberg. Weltkonzerne wie Adidas, Puma und Schäffler haben ihren Sitz in Herzogenaurach. Kindergärten, Banken, drei Grundschulen, eine staatl. Realschule, ein Förderzentrum und ein Gymnasium sind vorhanden. Ebenso eine der besten deutschen Rehakliniken. In der malerischen Altstadt wird Einkaufen zum Erlebnis. Radwege sind in unmittelbarer Nähe, so dass Sie auch jederzeit einen Fahrradausflug machen können.

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 54.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25125008 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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