

Herzogenaurach – Herzogenaurach

# Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgarage

Número da propriedade: 24125068



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

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 78,91 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24125068                                 | Preço de compra             | 275.000 EUR   |
| Área                   | ca. 78,91 m <sup>2</sup>                 | Apartamento                 | Piso  |
| Piso                   | 3  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 3  | Modernização / Reciclagem   | 2016  |
| Quartos                | 2  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 1  | Área útil                   | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Ano de construção      | 1989                                     | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |                             |   |

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Dados energéticos

|                                   |                       |                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Consumo final de energia | 113.70 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 19.12.2029            | Classificação energética | D                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    |                          |                                   |

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## O imóvel



Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## O imóvel



Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## O imóvel



Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## O imóvel





**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.





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:herzogenaurach@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD™

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



Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Uma primeira impressão

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Herzogenaurach-Lohhof, direkt angrenzend an eine idyllische Parkanlage. Die ruhige Umgebung bietet Ihnen eine ideale Balance zwischen naturnaher Erholung und urbanem Komfort. Auf Ihrer privaten Loggia mit Blick ins Grüne können Sie entspannte Stunden genießen. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe: Geschäfte, Schulen sowie renommierte Unternehmen wie Puma, Adidas und Schaeffler sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Wohnung auch für Pendler besonders attraktiv. Die hochwertige Einbauküche, die einladende Loggia, die umweltfreundliche Fernwärmeheizung und der Tiefgaragenstellplatz mit separatem Kellerraum runden dieses Angebot ab und machen die Wohnung zu einem echten Juwel. Ob für eine junge Familie, die eine ruhige Wohnlage sucht, oder für Berufspendler, die die Nähe zur Stadt schätzen – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Loggia mit Markise
- abschließbarer Kellerraum
- Waschküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärme
- 2016 Erneuerung der Heizung auf Fernwärme
- 2022 Erneuerung der Dachfenster in Küche und Bad
- 2023 Erneuerung des Tiefgaragentores mit Marderschutz

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Tudo sobre a localização

Die Eigentumswohnung liegt in einem etablierten Wohngebiet von Herzogenaurach, das sich durch seine ruhige Lage und die Nähe zu grünen Flächen auszeichnet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, von denen aus Sie bequem in die Innenstadt und zu den umliegenden Gemeinden gelangen. Für Pendler ist die Autobahn A3 in kurzer Fahrzeit erreichbar. Lohhof ist ein ländlicher Stadtteil der mittelfränkischen Stadt Herzogenaurach, südwestlich des Stadtzentrums gelegen. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage inmitten von Feldern und Wiesen aus. Lohhof selbst ist überwiegend Wohngebiet, aber die Nähe zu Herzogenaurach bietet Arbeitsplätze bei großen Arbeitgebern wie Adidas, Puma und Scheffler. Der öffentliche Nahverkehr verbindet den Ort gut mit den umliegenden Städten und Gemeinden.

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 113.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 24125068 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)