

Exposé

Doppelhaushälfte in Herzogenaurach

**Familienfreundl. DHH mit Außenanlage zum Preis einer
ETW Innenstadt Herzogenaurach - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-254840**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **677.250 €**

91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	144,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage

- KfW-Darlehen und Tilgungszuschuss möglich
- qm-Preis: 5.420,- €
- Energieeffizienz A+
- Neubau in Südausrichtung
- Wertbeständig
- Wohngesund
- Außenanlage
- 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- Holzständerbauweise
- Nachhaltige Bauweise
- Wohngesund
- Dämmung und Technik sorgen für niedrige Heizkosten und umweltfreundliches Wohnen – zu jeder Jahreszeit.
- Luftwärmepumpe
- 125 qm Wohnfläche
- Durchdachte Raumaufteilung
- Offener Wohnbereich
- 6/7 Zimmer
- Terrasse Südausrichtung
- Garten
- Carport
- Verkehrsarm (Sackgasse).
- Kurze Wege
- Bezugsfertig
- Garten angelegt
- Gartenwasserhahn frostsicher
- 2 Carportplätze vorbereitet für Wallbox
- Carport a. 18 000 €

Ausstattung

Der familiäre Mittelpunkt befindet sich im EG, im hellen Wohn- und Essbereich des Hauses mit offener Küche.

Ergänzt wird das EG neben dem Hausflur mit einem Gäste-WC, einem Hauswirtschaftsraum (Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner) sowie einem Abstellraum.

Ins OG gelangt man über eine Buchen-Vollholztreppe mit Kindersicherungsgeländer. Hier befinden sich der Ruhebereich mit Elternschlafzimmer und 1 Kinderzimmer, das Arbeitszimmer und das Badezimmer mit Tageslicht.

Weiterhin das DG mit Sichtdachstuhl, 2 Kinderzimmern/Studio und einem Abstellraum.

Wobei alle Räume auch anderweitig genutzt werden können.

Das Haus ist u. a. ausgestattet mit

- LAN in allen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung
- Luft-Wärmepumpe
- Rollo elektrisch betrieben
- Vollholztreppe
- Bodentiefe Fenster im EG und DG
- Plattenbelag auf der Terrasse
- Gehobene Sanitärausstattung
- Badewanne
- Bodentiefe Dusche
- Doppelwaschbecken
- Wand-WC
- Wandheizkörper als Handtuchrockner
- Badezimmer und Gäste-WC sind gefliest
- Fußbodenbeläge in den anderen Räumlichkeiten können individuell

gestaltet werden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann informieren Sie uns über die Mailadresse.

Wir laden Sie dann gerne zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin ein, damit Sie sich vor Ort vom *Innenbereich* ihren persönlichen Eindruck verschaffen können.

Lage

Ein Ruhepol mitten in der Stadt !

Das Grundstück liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend (Sackgasse) in der Innenstadt von Herzogenaurach.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Sämtliche Schulen (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium sowie Montessorischule und die Privatschule Liebfrauenhaus) sowie mehrere Kindergärten sind in der Stadt Herzogenaurach vorhanden.

Eine internationale Schule sowie die Friedrich-Alexander-Universität befinden sich im nahen Erlangen.

Herzogenaurach bietet eine große Anzahl von Arbeitsplätzen, u. a. durch Arbeitgeber wie Adidas, Puma und Schaeffler.

Die Städte Erlangen, Nürnberg und Fürth sind in ca. 10 bis 20 Minuten mit dem Fahrzeug, oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	21,20 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Westseite Carport u Eingang

Exposé - Galerie



Angelegter Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gartenanlage



Gartenanlage

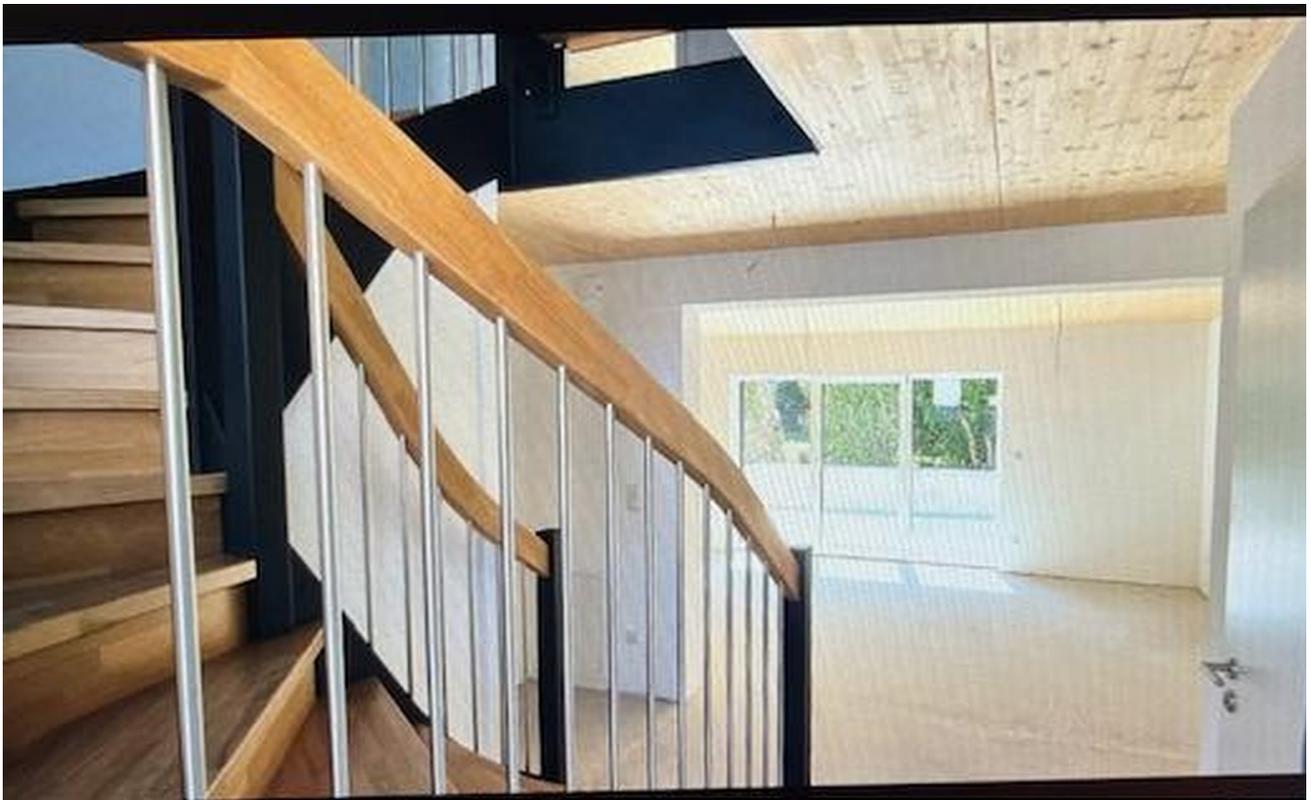
Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Vollholztreppe



Heizung im HWR

Exposé - Galerie



Badezimmer kompl. u gefliest



Dusche u Handtuchheizkörper

Exposé - Galerie



Gäste WC gefliest



Gäste WC gefliest

Exposé - Galerie



Zimmer DG

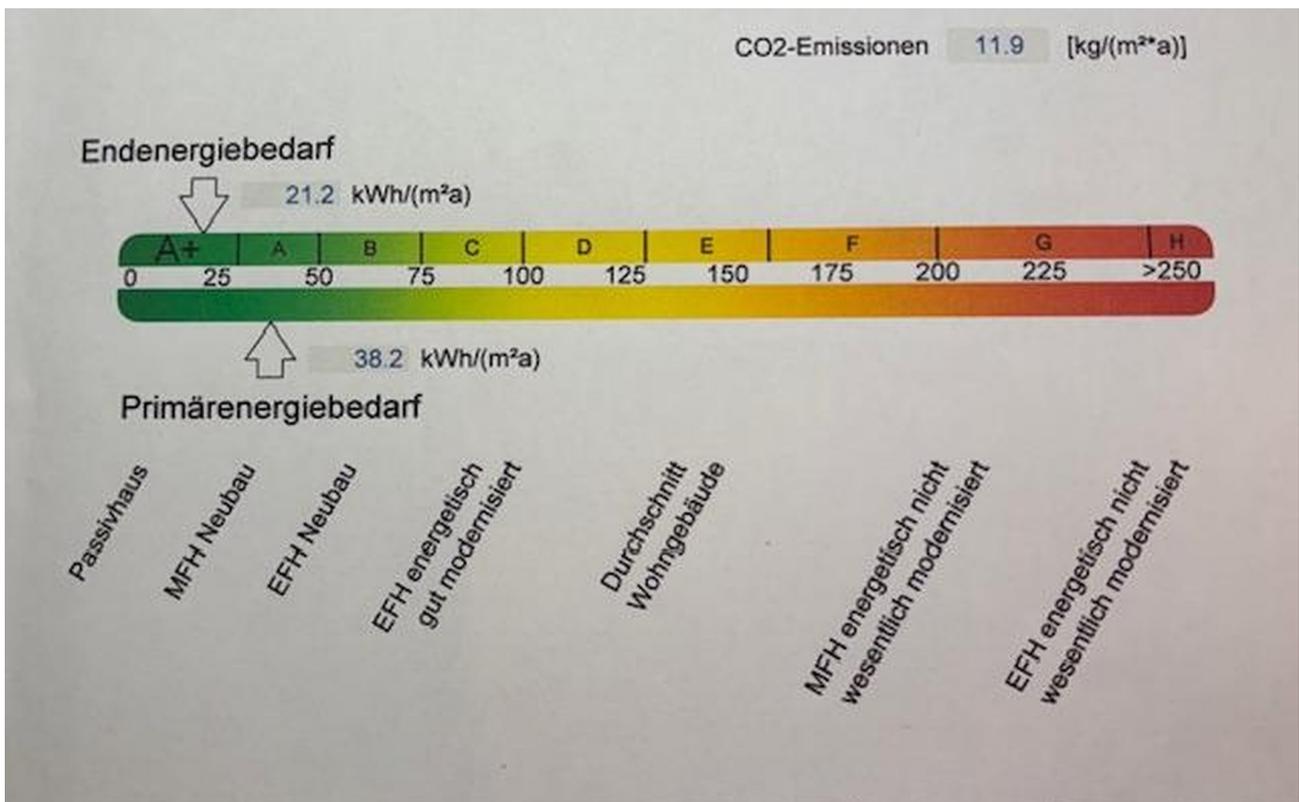


Studio DG



Studio DG

Exposé - Galerie



Energieeffizienz A +