

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herzogenaurach

3 Zimmer ETW in Herzogenaurach / Niederndorf mit großer Terrasse in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-311911**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:
Franz Zintl

91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	33,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	190 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzogenaurach, gehört zum Landkreis Erlangen-Höchstadt, hat rund 26.000 Einwohner und 13 Ortsteile.

Herzogenaurach ist die größte Stadt im Landkreis.

Die Infrastruktur in Herzogenaurach ist hervorragend, es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine, alle

Schularten, Kindergärten sowie eine attraktive Altstadt. Die öffentlichen Verkehrsmittel, verkehren

regelmäßig nach Erlangen und Höchstadt.

Ausstattung

Folgende Ausstattung beinhaltet die Wohnung:

Wohnen/Essen/Kochbereich offen gestaltet, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken,

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur sowie ein Abstellraum. Das Highlight der Wohnung ist die große Terrasse

Die 83qm setzen sich aus ca.67qm Wohnung und 16qm Terrasse zusammen ! Die Terrasse ist ca. 50qm groß wurde aber nur zu 1/3 angerechnet (16qm)

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Besichtigungstermine Besichtigungstermine Vertrieb:

Franz Zintl

franz.zintl@imtro.de

Besichtigungen oder Informationen sind nach Absprache möglich. Anfragen bevorzugt per E-mail Stichworte : Niederndorf

Lage

Die kleine Wohnlage liegt im OT Herzogenaurach – Niederndorf und wurde 2017 komplett saniert und neu gestaltet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

Exposé - Grundrisse

