

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Herzogenaurach

### Einmalige 4 Zimmer Dachgeschoss Wohnung - Neubau



Objekt-Nr. **OM-314082**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **598.500 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Langhammer

Münchauracherstraße 18  
91074 Herzogenaurach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.450 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmetermin	01.12.2024		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive Dachgeschosswohnung in einem modernen Neubau mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten. Die lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung bietet hohen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger!

Das Objekt wird derzeit fertiggestellt, mit einem voraussichtlichen Bezug im Dezember 2024.

Die Bodenbelege (Laminat, Vinyl, Parkett oder Fliesen) können noch frei gewählt werden.

Bilder der Wohnung folgen in Kürze. Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Bitte keine Makleranfragen!!

## Ausstattung

Durch die verkehrsberuhigte Zone gelangen Sie in die Straße in der sich das Objekt befindet. Zu jeder Wohnung gehören eine eigene Garage, mit Kellerersatzraum und ein großzügiger separater Stellplatz.

Durch den barrierefreien Eingang gelangen Sie mit dem Fahrstuhl direkt in Ihre Wohnung!

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller und einladender Eingangsbereich, der direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Hier erwartet Sie ein großzügiges Raumgefühl, mit einer Deckenhöhe von 4,5m, dank bodentiefer Fenster und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Genießen Sie die Sonne und den Ausblick – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer, bietet Platz für erholsame Nächte, während die zwei weiteren Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügt über modernste technische Standards.

Außerdem verfügt die Wohnung über ein luxuriöses Bad mit Walk-in-Dusche und Badewanne und ein zusätzliches Gäste-WC.

Diese Dachgeschosswohnung bietet ein stilvolles und komfortables Zuhause – perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und modernes Wohnen legen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Durch die Erstellung von Einzelgaragen mit Kellerersatzräumen entfallen die hohen Nebenkosten für Tiefgarage und Keller.

Die Bezahlung der Immobilie erfolgt erst nach vollständiger Fertigstellung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage mitten in einem gewachsenen Wohngebiet in Herzogenaurach/Niederndorf. Schulen, Apotheke, Bäcker und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Perfekte Anbindung an die Städte Herzogenaurach, Erlangen und Nürnberg, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

Die Firmen Adidas, Puma und Schlaeffler sind innerhalb von 5 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Garagenhof

# Exposé - Galerie

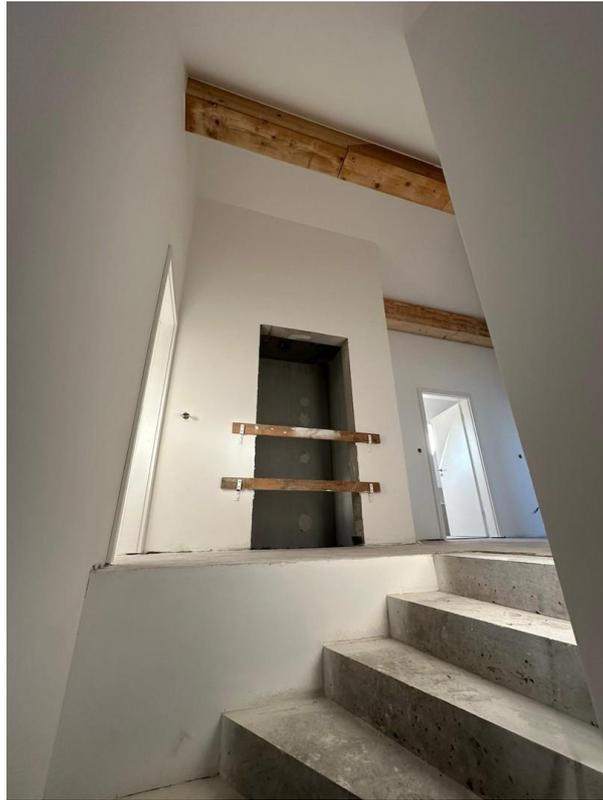


Eingang Wohnung



Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe mit Blick zum Aufzug



Eingang Küche/Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



links Abstellraum



Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick in Wohnzimmer vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick in Küche



Flur (links Treppenabgang)

# Exposé - Galerie



Flur (links Aufzug)



Flur

# Exposé - Galerie

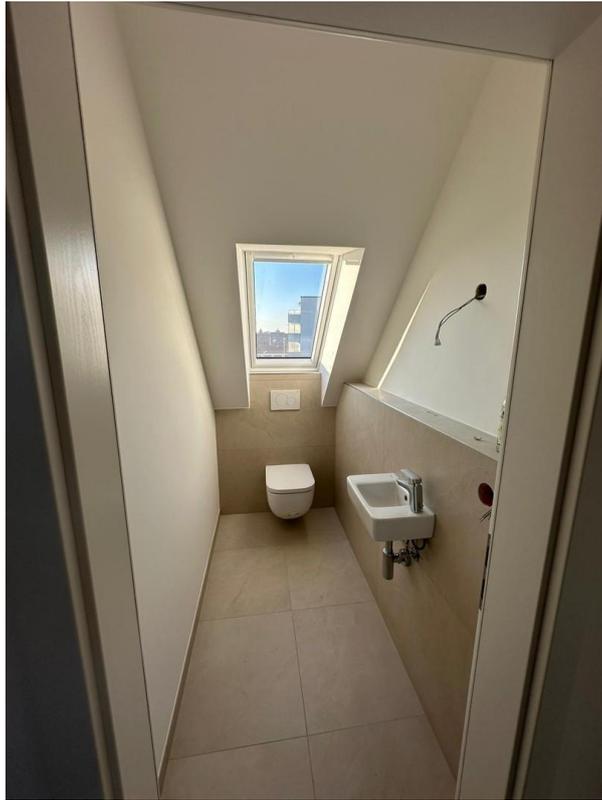


Badezimmer



Dusche und Badewanne

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Blick in Flur

# Exposé - Galerie



Ankleide

