

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herzogenaurach

Sehr helle und ruhige 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung im Neubau zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-314093**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Langhammer

Münchauracherstraße 18
91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,89 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	31.450 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.12.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle 3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung

Die Erdgeschoßwohnung verfügt über 2 Terrassen mit eigenem Garten, die durch eine Hecke getrennt worden ist.

Wohnung 2 (EG links): 75,89m² -> Kaufpreis: 399000,00€ zzgl. Garage mit separatem Abstellraum: 31450,00€

Die Garage ist mit Strom und Starkstrom ausgestattet, an der sofort eine Wallbox installiert werden kann.

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

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

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Neubaus vereint stilvolles Wohnen mit der Ruhe eines eigenen Gartens. Ideal für Familien, Paare oder Singles, die Wert auf Wohnqualität und eine grüne Oase vor der Tür legen.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein heller und großzügig geschnittener Wohnbereich, der direkt in den eigenen Garten übergeht. Der Garten, der exklusiv zur Wohnung gehört, bietet Platz für entspannte Stunden im Freien, ob beim Grillen, Spielen oder einfach nur zum Relaxen. Ein perfektes Highlight für Gartenliebhaber und Familien mit Kindern.

Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch seine bodentiefen Fenster, die viel Licht in die Wohnung lassen, sowie eine Küche mit angrenzendem Abstellraum, die den Raum optimal ergänzt. Das geräumige Schlafzimmer mit Blick in den Garten, sorgt für erholsame Nächte. Das weitere Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das mit Walk-in-Dusche und Badewanne ausgestattete Badezimmer rundet den Wohnkomfort ab.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl

Sonstiges

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

Der Energieausweis wird gerade noch erstellt!

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



Außenansicht



Einfahrt

Exposé - Galerie



Garagenhof

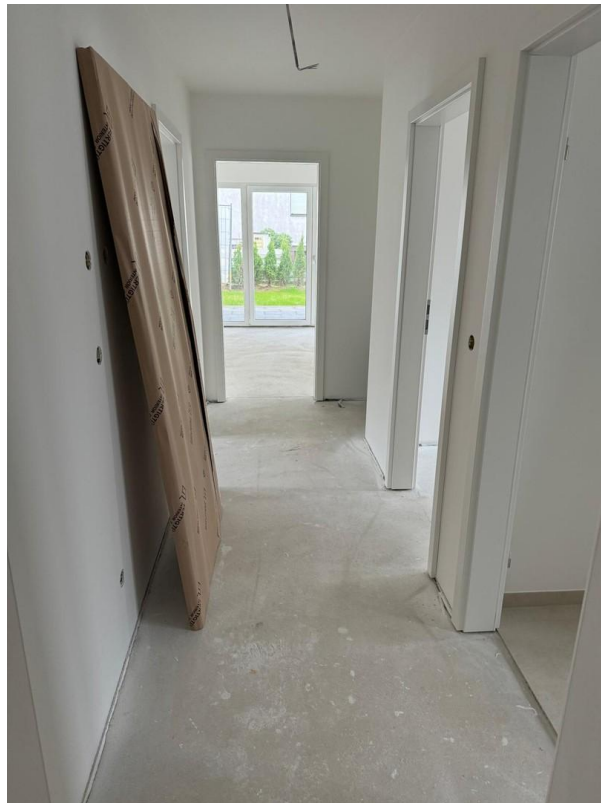


Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche und Badewanne

Exposé - Galerie



Küche mit Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Wohn/Essbereich



Zimmer zum Garten

Exposé - Galerie

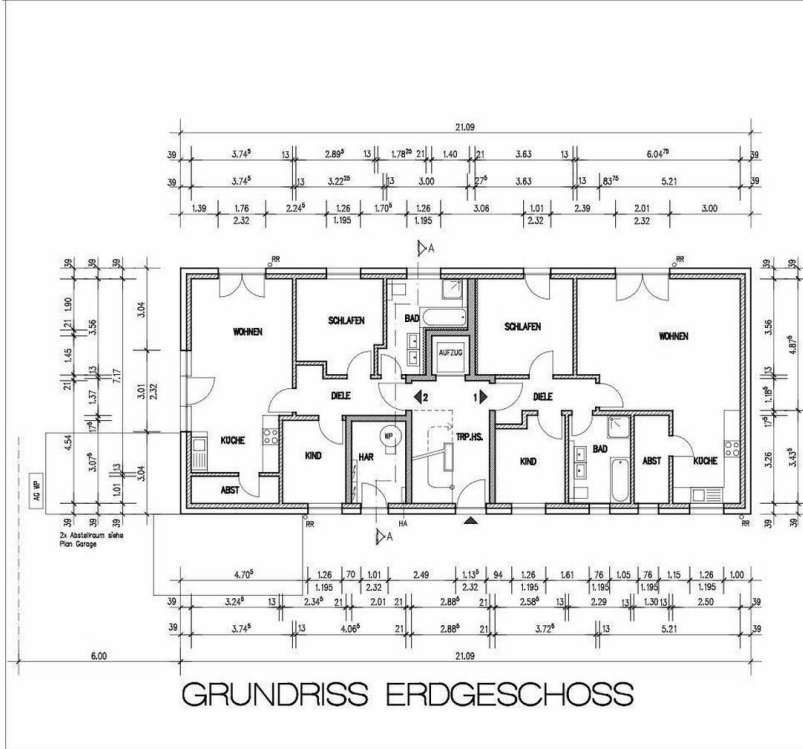


Zimmer Richtung Straße



Terrasse

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS ERDGESCHOSS