

# Exposé

## Wohnung in Herzogenaurach

**\*TOP AUSSTATTUNG TOP SANIERT\* - komplett möblierte Wohnung**



Objekt-Nr. OM-324694

### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christian Lehmann

Lessingstr. 10  
91074 Herzogenaurach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	2.500 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen, gepflegten Gebäude und ist ab sofort verfügbar. Sie bietet auf einer großzügigen Fläche einen komfortablen und praktischen Wohnraum, der sich ideal für Singles oder Paare eignet.

Die Wohnung ist komplett mit hochwertigen Möbeln ausgestattet, sodass Sie sofort einziehen können. Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Herd, ein Backofen, ein Kühlschrank mit Gefrierfach sowie eine Spülmaschine. Zudem steht Ihnen eine Waschmaschine zur Verfügung, die den Komfort eines eigenen Waschrums direkt in der Wohnung bietet.

Der Wohnbereich wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und besticht durch eine helle und freundliche Atmosphäre. Es handelt sich um einen Erstbezug nach der Sanierung, sodass Sie von modernen und zeitgemäßen Ausstattungselementen profitieren.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein Aufzug, der den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel macht, sowie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Lage und Ausstattung dieser Wohnung machen sie zu einem idealen Rückzugsort für Menschen, die zentral und komfortabel wohnen möchten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

In den Nebenkosten ist Strom, Heizung und Internet bereits enthalten. Es kommen keine weiteren Kosten auf Sie zu.

Für Termine zur Besichtigung gerne melden.

## Lage

Die Lessingstraße 10 ist eine Adresse im westlichen Stadtbereich von Herzogenaurach, in einem hauptsächlich von Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägten Gebiet. Die Straße ist verkehrstechnisch gut angebunden und liegt in unmittelbarer Nähe zu den Ortszentren und den wichtigen Straßenverbindungen.

Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Die Stadt ist gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und der Bahnhof Herzogenaurach ist ebenfalls gut erreichbar.

Verkehrsanbindung: Über die B8 und die A3 erreichen Sie schnell größere Städte wie Erlangen und Nürnberg. Die A73 ist ebenfalls schnell erreichbar, was eine gute Verbindung zu weiteren Regionen des bayerischen Umlandes ermöglicht.

Entfernungen:

Stadtzentrum Herzogenaurach: ca. 5 Minuten zu Fuß

Erlangen: ca. 20 Minuten mit dem Auto

Nürnberg: ca. 30 Minuten mit dem Auto

Die Umgebung ist überwiegend von Wohngebäuden und kleineren Geschäften geprägt, während im näheren Umkreis auch einige größere Firmen ansässig sind, was auf die Bedeutung Herzogenaurachs als Wirtschaftsstandort hinweist. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den Hauptsitzen von Adidas und Puma, die Herzogenaurach als Sportartikel-Metropole bekannt gemacht haben.

Die Lessingstraße selbst ist eine ruhige Straße, die vor allem von Anwohnern und Geschäftsverkehr genutzt wird. Sie ist eine ideale Lage für eine Wohnnutzung, da sie sowohl zentral als auch verkehrstechnisch gut erreichbar ist.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung bieten sich in der Umgebung diverse Parks und Grünflächen an, ebenso wie Sporteinrichtungen, die für die Stadt typisch sind.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

