

Herzogenaurach

# Light-flooded penthouse apartment

Property ID: 25125091



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

RENT PRICE: 950 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## At a glance

Property ID	25125091	Rent price	950 EUR
Living Space	ca. 80 m²	Additional costs	250 EUR
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2017		

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	125.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.08.2035	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## The property



Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## The property



Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## The property



Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09132 - 75 145 60**

Selbstständiger Shop Herzogenaurach | Marktplatz 8 | 91074 Herzogenaurach  
[herzogenaurach@von-poll.com](mailto:herzogenaurach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/herzogenaurach](http://www.von-poll.com/herzogenaurach)



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## A first impression

Welcome to your new home – a well-maintained 2-room apartment, ideal for singles or couples who appreciate urban living. Located on the first floor of a solidly built detached house, the apartment offers approximately 80 m<sup>2</sup> of living space. The well-designed layout creates a pleasant sense of space. From the entrance area, you enter the open-plan living and dining area, which is bright and inviting thanks to large windows. The separate kitchen offers plenty of space for modern appliances and is equipped with high-quality fixtures. The bedroom is generously sized and provides ample room for a double bed and a large wardrobe. The interior bathroom features a shower and bathtub; a washing machine connection is also available. A special bonus is the attic, directly accessible from the apartment, which offers a variety of uses and generous additional space. Highlights include a southwest-facing terrace, perfect for relaxing in the evenings. Double-glazed windows ensure good insulation and a comfortable indoor climate.

Location: The property is situated in an attractive, established residential area with excellent public transport connections. Shops, doctors, and schools are in the immediate vicinity. The city center, parks, and leisure facilities are easily accessible. In short: Centrally located with a functional layout – perfect for those who value comfort and proximity to city life. Please understand that a tenant self-disclosure form must be submitted to me via email before each viewing. Thank you! The security deposit is €2,850.00 (equivalent to three months' net rent).

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## Details of amenities

- Großzügige Terrasse mit viel Platz zum Entspannen
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Helles, einladendes Wohnzimmer mit Wohlfühlcharakter
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer
- Einbauküche wird für eine monatliche Rate von 50,00 € vermietet

**Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## All about the location

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet von Herzogenaurach. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mit dem Auto gelangen Sie schnell nach Erlangen, Fürth und Nürnberg. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen Erholung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

**Tel.:** +49 9131 - 82 89 00 0

**E-Mail:** [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)