

#### Herzogenaurach

## Lichtdurchflutete Dachgeschoss Wohnung

Property ID: 25125091



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



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



# At a glance

Property ID	25125091
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2017

Rent price	950 EUR
Additional costs	250 EUR
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Built-in kitchen



# **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	27.08.2035

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	125.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1991



# The property







# The property







# The property







## The property





### 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 | www.von-poll.com/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.



## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten 2-Zimmer-Wohnung, ideal für Singles oder Paare, die urbanes Leben schätzen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines massiv erbauten Einfamilienhauses und bietet ca. 80 m² Wohnfläche. Der gut durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Raumgefühl.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fenster hell und einladend wirkt. Die separate Küche bietet viel Platz für moderne Küchengeräte und ist mit hochwertiger Ausstattung versehen.

Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Das innenliegende Badezimmer verfügt über Dusche und Badewanne; zudem ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Besondere Highlights: Eine Terrasse mit Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen am Abend ein. Fenster mit Mehrfachverglasung sorgen für gute Isolierung und ein angenehmes Wohnklima.

Lage: Das Objekt liegt in einem attraktiven, gewachsenen Wohnviertel mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind in unmittelbarer Nähe; Innenstadt, Parkanlagen und Freizeitangebote erreichen Sie schnell.

Fazit: Zentral gelegen, mit funktionalem Grundriss – perfekt für Menschen, die Komfort und Nähe zum Stadtleben schätzen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass vor jeder Besichtigung eine Mieterselbstauskunft per Mail an mich erforderlich ist. Vielen Dank!

Die Kaution beläuft sich auf 2.850,00 € (entspricht drei Monatsnettokaltmieten).



### 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



## 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.



### Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 125.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



## 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com