

Herzogenaurach

## Appartement penthouse baigné de lumière

**CODE DU BIEN: 25125091**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25125091</b>
Surface habitable	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
Etage	<b>1</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2017</b>

Prix de loyer	<b>950 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>250 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>Terrasse, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2035	Consommation finale d'énergie	125.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## La propriété



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

**Immobilienbewertung – 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.

CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouveau chez-vous ! Ce charmant appartement T3, en excellent état, est idéal pour une personne seule ou un couple appréciant la vie citadine. Situé au premier étage d'une maison individuelle de construction solide, il offre environ 80 m<sup>2</sup> de surface habitable. Son agencement bien pensé crée une agréable sensation d'espace. Depuis l'entrée, vous accédez à un séjour/salle à manger ouvert, lumineux et accueillant grâce à ses grandes fenêtres. La cuisine séparée offre un espace généreux pour des appareils électroménagers modernes et est équipée d'accessoires de qualité. La chambre est spacieuse et peut accueillir un lit double et une grande armoire. La salle de bain intérieure est équipée d'une douche et d'une baignoire ; un branchement pour lave-linge est également disponible. Un atout majeur : le grenier, accessible directement depuis l'appartement, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et un espace supplémentaire appréciable. Vous apprécierez également la terrasse exposée sud-ouest, parfaite pour se détendre en soirée. Le double vitrage assure une bonne isolation et un confort thermique optimal. Situation : Ce bien se situe dans un quartier résidentiel agréable et bien établi, bénéficiant d'excellentes liaisons de transports en commun. Commerces, médecins et écoles se trouvent à proximité immédiate. Le centre-ville, les parcs et les infrastructures de loisirs sont facilement accessibles. En résumé : un emplacement central et un agencement fonctionnel, idéal pour ceux qui privilégiennent le confort et la proximité de la vie citadine. Veuillez noter qu'un formulaire d'auto-déclaration du locataire devra m'être envoyé par courriel avant chaque visite. Merci ! Le dépôt de garantie s'élève à 2 850,00 € (équivalent à trois mois de loyer net).

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25125091 - 91074 Herzogenaurach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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