

Herzogenaurach

Lichtdurchflutete Dachgeschoss Wohnung

CODE DU BIEN: 25125091



PRIX DE LOYER: 950 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 2



- 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



En un coup d'œil

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

Prix de loyer	950 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Туре	Attique
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Bloc- cuisine



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.08.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	125.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1991



La propriété







La propriété







La propriété







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





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.



Une première 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).



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



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.



Plus d'informations

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

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

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

www.von-poll.com