

Herzogenaurach – Herzogenaurach

Erstbezug - Dachterrasse über den Dächern von Herzogenaurach

CODE DU BIEN: 24021015



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,32 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

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

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021015
Surface habitable	ca. 112,32 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre, 14500 EUR (Vente), 2 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)

Prix d'achat	750.000 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	LUFTWP
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	15.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

La propriété



CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.**

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
krefeld@von-poll.com

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

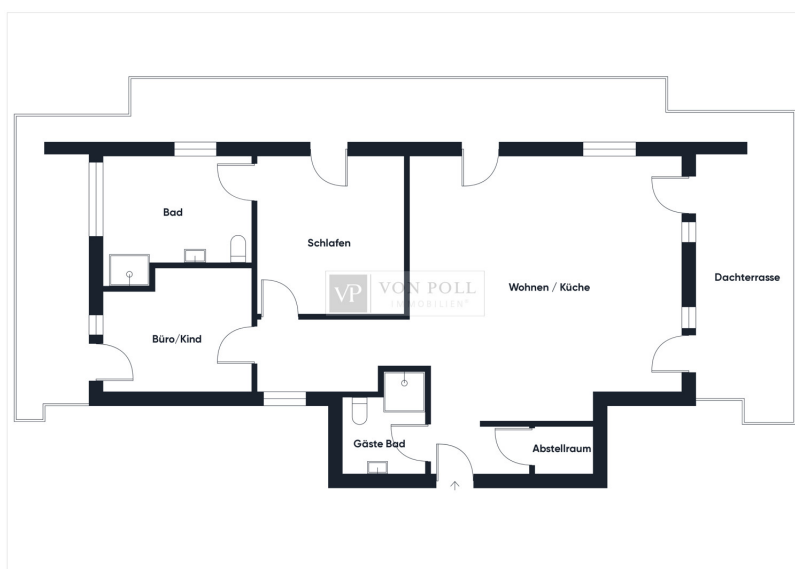
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – 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: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Une première impression

Sofort Einziehen und Losleben! Sie suchen nach einem neuen Zuhause, das Gemütlichkeit und Exklusivität vereint? Dieses bezugsfertige Neubauwohnung in Herzogenaurach heißt Sie herzlich Willkommen! Sie überzeugt mit einer extravaganten Architektur, hoher Qualität und einem modernen Wohnflair. DER NEUE LIEBLINGSPLATZ Die lichtdurchflutete Penthousewohnung bietet mit einer Wohnfläche von 112 m² und der umlaufenden Dachterrasse ein großes Platzangebot und Flexibilität im Sommer wie Winter. Herzstück der Penthousewohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit spektakulären Deckenhöhen über 3,50 m und sichtbaren Holzbalken als besonderer Hingucker. Ob als zentraler Lebensmittelpunkt oder als einladende Location für gemeinsame Abende im Freundes- und Familienkreis, Ihr neues Zuhause mit höchstem Wohnkomfort wird Sie begeistern und mit Lebensqualität überzeugen. Auf der eigenen Dachterrasse genießen Sie einen tollen Ausblick und Privatsphäre zugleich. Doch auch in Sachen Klimaschutz und positiver Ökobilanz kann Ihr neues Zuhause ganz klar punkten und künftige Heizkosten einsparen. Das Objekt wurde umweltschonend in einer Holz-Hybrid-Bauweise im KfW-40-Standard errichtet und mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärme-Pumpe ausgestattet. Zur eigenen Stromerzeugung wurde eine PV-Anlage für das Gesamtobjekt installiert. Auch mit Blick in die Zukunft also eine werthaltige Investition.

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Tout sur l'emplacement

In Herzogenaurach, einer der innovativsten Städte Deutschlands, wohnen Sie in der Nähe der Firmensitze von ADIDAS, PUMA und INA Schaeffler. Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ländlicher Idylle. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe der Firmensitze der drei Weltkonzerne. So sind Sie nicht nur für Arbeitnehmer dieser Unternehmen äußerst attraktiv, sondern auch für alle, die eine dynamische und innovative Umgebung schätzen. In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und kulturellen Angeboten. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Trotz der verkehrsgünstigen Lage besticht die Umgebung der Immobilie durch ihre ruhige und entspannte Atmosphäre. Das ländliche Umland bietet Raum für Erholung und lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur ein. Wohnen Sie in Herzogenaurach und profitieren Sie von einer hochwertigen Infrastruktur und einer attraktiven Wohngegend.

CODE DU BIEN: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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. 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: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Contact

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

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com