

Herzogenaurach

## Lichdt durchflutete Dachgeschoß-Wohnung

*Codice oggetto: 26125022*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125022
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2017

Prezzo d'affitto	950 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Appartamento	Attico
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	125.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

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

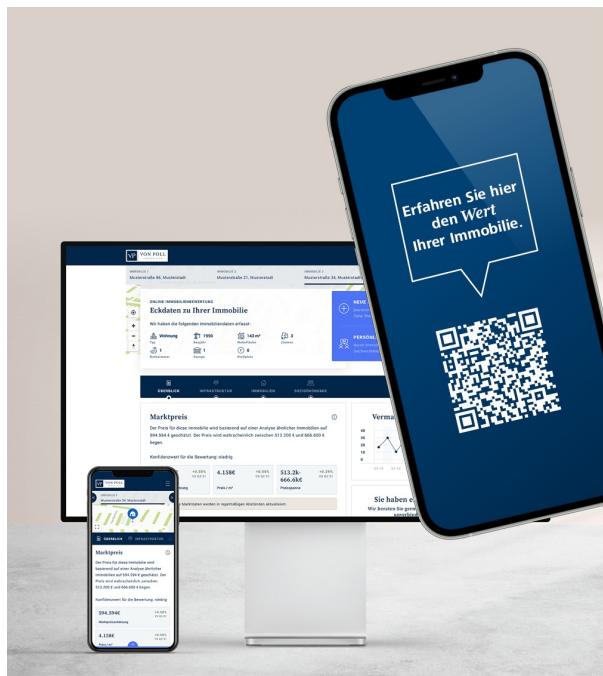
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



The image displays a professional real estate valuation service. On the left, a large monitor shows a detailed analysis page for a property at Mauerstraße 31, Herzogenaurach. The page includes sections for 'Eckdaten zu Ihrer Immobilie' (Key figures of your property), 'Marktpreis' (Market price), and 'Sie haben einen Wunschpreis von ...' (You have a wish price of ...). In the center, a smartphone screen features a blue background with a white speech bubble containing the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Find out here the value of your property.) Below the text is a QR code. To the right, a dark blue vertical panel contains the VON POLL IMMOBILIEN logo and the text 'Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.' (Exclusive and professional valuation) followed by a bulleted list of questions.

**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.

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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. Ein besonderes Plus ist der direkt aus der Wohnung zugängliche Dachboden, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen zusätzlichen Raum bietet.

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 Monatsnettokerntmieten).

Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 26125022 - 91074 Herzogenaurach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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