

Herzogenaurach

# Attraktive 2-Zi-Wohnung mit Südbalkon & Tiefgaragenstellplatz für Kapitalanleger oder Eigennutzer

**Codice oggetto: 26125035**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26125035 - 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: 26125035 - 91074 Herzogenaurach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26125035	Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Superficie netta	ca. 60 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1992		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

**Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 26125035 - 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 | [www.von-poll.com/herzogenaurach](http://www.von-poll.com/herzogenaurach)

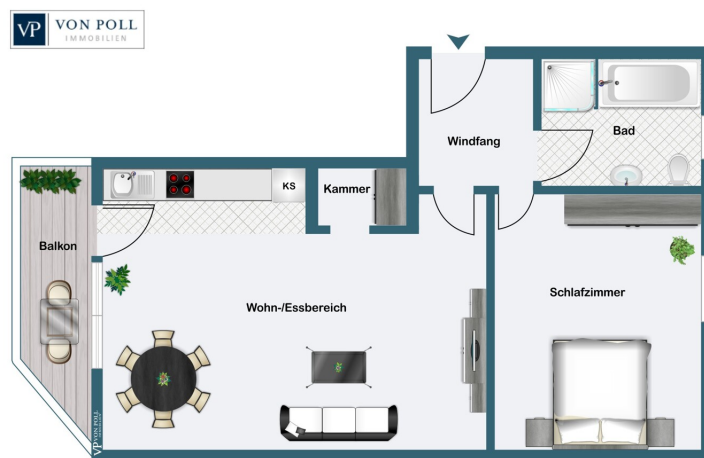
### Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- 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: 26125035 - 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: 26125035 - 91074 Herzogenaurach**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 2 Zimmer Wohnung im 1.Obergeschoss in Herzogenaurach ist zurzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Vermietungspotenzial dar. Die aktuelle Mieterin fühlt sich sehr wohl und strebt eine langfristige Nutzung an. Zugleich eignet sich die Immobilie ideal für Eigennutzer, internationale Fachkräfte und Berufspendler, die eine ruhige und dennoch zentrumsnahe Wohnatmosphäre schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung und einem Wohnraum mit offener Einbauküche, sowie ihren besonderen Wohlgefühlcharakter, durch den nach Süden ausgerichteten Balkon.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

**Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach**

## Dettagli dei servizi

- helle im Wohnraum eingebaute Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Loggia/ Balkon in Südausrichtung
- Vollbad mit Dusche und Badewanne mit Fenster
- Abstellraum
- Heizung ist 2025 von Öl auf Gas umgestellt worden
- großzügiger Tiefgaragenstellplatz
- Waschmaschinenraum im Keller
- Abstellraum im Keller
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- funktionaler Grundriss

**Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem Einkaufs- und Gewerbeumfeld von Herzogenaurach mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt ist bequem fußläufig erreichbar.

Die zentrumsnahe Lage wird durch die Nähe zum Schaeffler-Standort zusätzlich unterstrichen. Auch die internationalen renommierten Unternehmen Adidas und Puma befinden sich in komfortabler Entfernung und tragen zur besonderen Attraktivität dieses Standortes bei.

Der Standort von Siemens AG und die Universität in Erlangen sind in etwa 15–20 Minuten erreichbar (je nach Verkehrsmittel).

Durch die verkehrsgünstige Lage im Städtedreieck Erlangen – Nürnberg – Fürth besteht eine hervorragende Anbindung an zentrale Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Metropolregion Nürnberg.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Herzogenaurach direkt mit Erlangen. Die Fahrzeit nach Erlangen beträgt ca. 20–30 Minuten bei regelmäßigen Verbindungen im Halbstundentakt.

Innerhalb der Metropolregion sind Bus, Bahn, S-Bahn und Straßenbahn eng vernetzt.

Perspektivisch wird die Verkehrsanbindung weiter verbessert durch die geplante Stadt-Umland-Bahn (StUB):

Direktverbindung von Nürnberg über Erlangen nach Herzogenaurach im 10-Minuten-Takt und direkte Anbindung wichtiger Arbeitgeber.

- Perfekte Work Life Balance:

Kurze Wege zu den Top Arbeitgebern der Region

- Alles nah:

Supermärkte, Bäcker und Restaurants in Gehweite

- Urban und Grün:

Zentrale Stadtlage mit schnellem Zugang zu Parks und der Aurach.

**Codice oggetto: 26125035 - 91074 Herzogenaurach**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26125035 - 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)