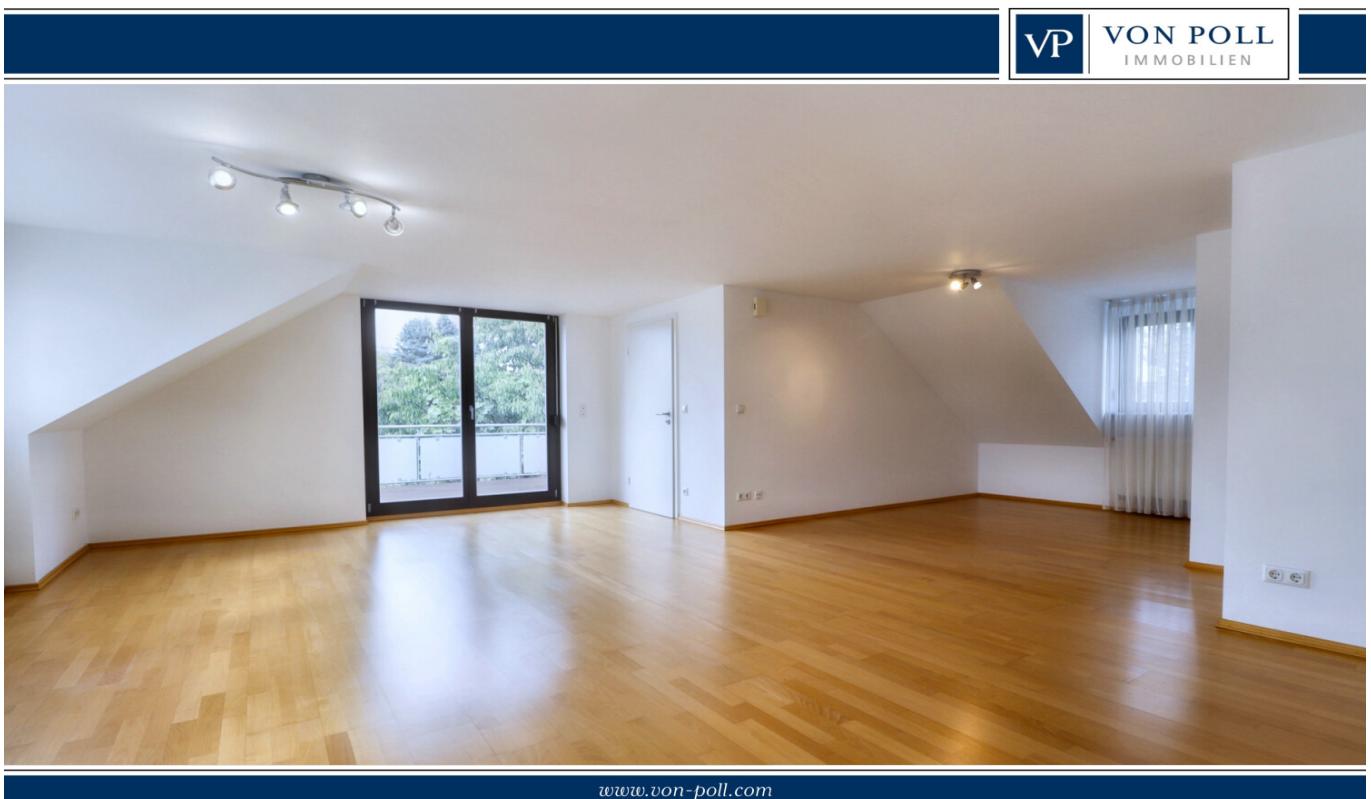


Herzogenaurach

Lichdt durchflutete Dachgeschoß Wohnung

Número da propriedade: 25125091



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 950 EUR • ÁREA: ca. 80 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Numa vista geral

Número da propriedade	25125091	Preço do aluguel	950 EUR
Área	ca. 80 m ²	Custos adicionais	250 EUR
Piso	1	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2017		

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	125.60 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	27.08.2035	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

O imóvel



Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

O imóvel



Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

O imóvel



Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

O imóvel



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

A composite image showing digital marketing materials. On the left, there's a laptop displaying a website interface for property valuation, showing details like address, year built, and price per square meter. In the center, a smartphone displays a QR code with a speech bubble overlay that says 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' To the right, a vertical panel features the Von Poll Immobilien logo and the text 'Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.' Below this, a list of questions is provided, and at the bottom, a note about receiving a personalized analysis via a few clicks.

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Uma primeira impressão

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. 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).

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Outras informações

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 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

Número da propriedade: 25125091 - 91074 Herzogenaurach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com