Herzogenaurach – Herzogenaurach

Erstbezug - Dachterrasse über den Dächern von Herzogenaurach

Número da propriedade: 24021015

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 112,32 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

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

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Numa vista geral

Número da propriedade	24021015
Área	ca. 112,32 m²
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	2023
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 14500 EUR (Venda), 2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda)

Preço de compra	750.000 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	LUFTWP
Certificado Energético válido até	15.03.2032
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	15.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

O imóvel

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

O imóvel

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

O imóvel

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

O imóvel

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

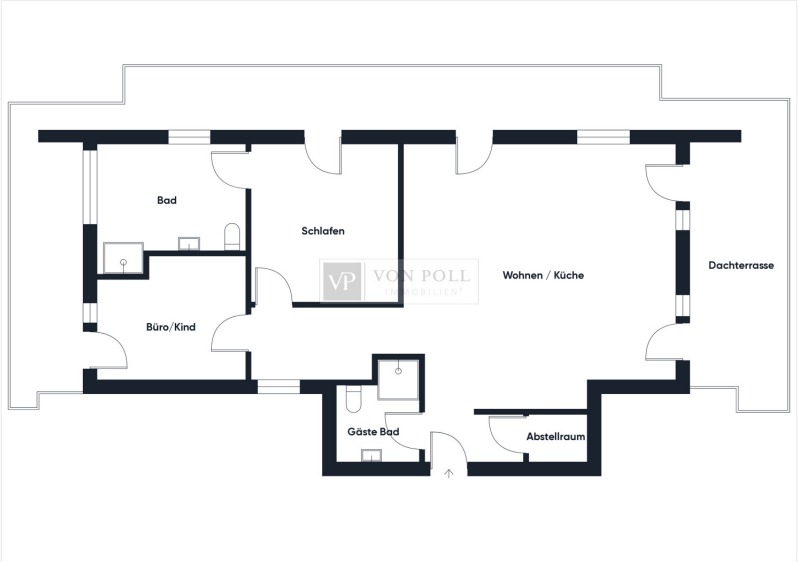
O imóvel

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

O imóvel

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – 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: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Uma primeira impressão

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 Flexibiltät 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.

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Outras informações

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 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.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.

Número da propriedade: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Pessoa de contacto

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

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com