



## 91074 Herzogenaurach

Frühlingserwachen in Herzogenaurach: 3 -Z.-Whg. ,  
Balkon, tolle Einbauküche



**395.000 €**

Kaufpreis

**76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Die Kluge Immobilien GmbH**

Die Kluge Immobilien GmbH

Tel.: (0911) 950 78 78

[info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	2009
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Hausgeld	340 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.05.2016
gültig bis	10.05.2026
Baujahr (Haus)	2009
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Befeuernng

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Raumaufteilung:

Balkon:

Der überdachte Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen traumhaften Blick in den Garten.

Wohnzimmer:

Der großzügige Wohnbereich beeindruckt mit viel Tageslicht und einem offenen Grundriss, der ein harmonisches Wohnen ermöglicht. Besonders erwähneswert ist der direkte Zugang zum überdachten Balkon, der nach Süd-Westen hin orientiert ist.

Eine große Fensterfront bietet einen ungehinderten Blick in den grünen, bewachsenen Garten der Wohnanlage.

Küche:

Die offene Einbauküche ist modern gestaltet und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Hier macht das Zubereiten von Mahlzeiten großen Spaß. Der kurze Weg zum Esstisch schafft integrierte Wohnatmosphäre.

Schlafzimmer: Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Hier können Sie zur Ruhe kommen und die Privatsphäre genießen.

Kinder-/Gästezimmer: Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Ein direkter Zugang zum Balkon zeichnet auch das Zimmer besonders aus.

Badezimmer:



Das Badezimmer mit Fenster ist elegant gefliest und verfügt über eine großzügige bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, ein Waschbecken und ein WC. Darüberhinaus befindet sich in der Gästetoilette noch eine weitere Duschwanne und Waschbecken.

**Ausstattung:**

Die Wohnung präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Hochwertige Materialien, stilvolle Bodenbeläge und moderne Technik schaffen ein ansprechendes Wohnambiente.

Eine helle Atmosphäre und erlauben einen unvergleichlichen Blick auf die Stadt und die Natur.

Die Wohnung ist energieeffizient und erfüllt moderne Standards. Geheizt wird mit Gas.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit Sportbox kann für € 25.000,- zusätzlich miterworben werden.

Ein großzügiges Kellerabteil ist selbstverständlich.



## Beschreibung

---

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!

Diese neuwertige neue 3-Zimmer-Wohnung in Herzogenaurach bietet ein einzigartiges Wohngefühl.

Die Immobilie besticht durch ihre moderne Ausstattung mit offenem Küchen-, Ess- und Wohnzimmerbereich.

Die Stadt bietet eine exzellente Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Nähe zur Natur lädt zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Erlangen und Nürnberg.

## Lage

---

Die Wohnung besitzt ein exklusives Wohnambiente inmitten einer ruhigen und trotzdem zentralen Wohngegend.

Das Anwesen liegt an einem Hang, etwa 500 m Luftlinie vom historischen Zentrum der Stadt entfernt, nahe dem Headquarter der Fa. Schäffler.

Das Zentrum besitzt alle wesentlichen Einkaufsmöglichkeiten.

Ebenfalls unweit liegen das Freizeitbad "Atlantis" (ca. 1,5 km), die 18-Loch-Golfanlage Herzogenaurach - Burgstall (ca. 3 km) und das Hotel "Herzogpark" (ca. 1,5 km)

Die Wohneinheit befindet sich im 1. OG.

Das Gebäude ist mit einem Edelstahlaufzug ausgestattet.

## Sonstige Angaben

---

Die Wohnung ist sofort beziehbar.

Näheres erfahren Sie gerne auf Anfrage.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von der Eleganz und dem Charme der modernen Wohnung zu überzeugen. Der allein beauftragte Immobilienberater, Herr Kluge, steht Ihnen unter der Telefonnummer 0911/950 7878 oder per E-mail für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Senden Sie ein E-mail an: [info@die-kluge-immo.de](mailto:info@die-kluge-immo.de).

Stichpunkte:

Tiefgaragenstellplatz

Abstellraum in der Wohnung

Waschmaschinenanschluss vorhanden

Aufzug im Gebäude

Fazit:



Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung von Herzogenaurach bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnen mit einem grünen Ausblick in die Gartenanlage. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM









© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Perforce CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Perfumei CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

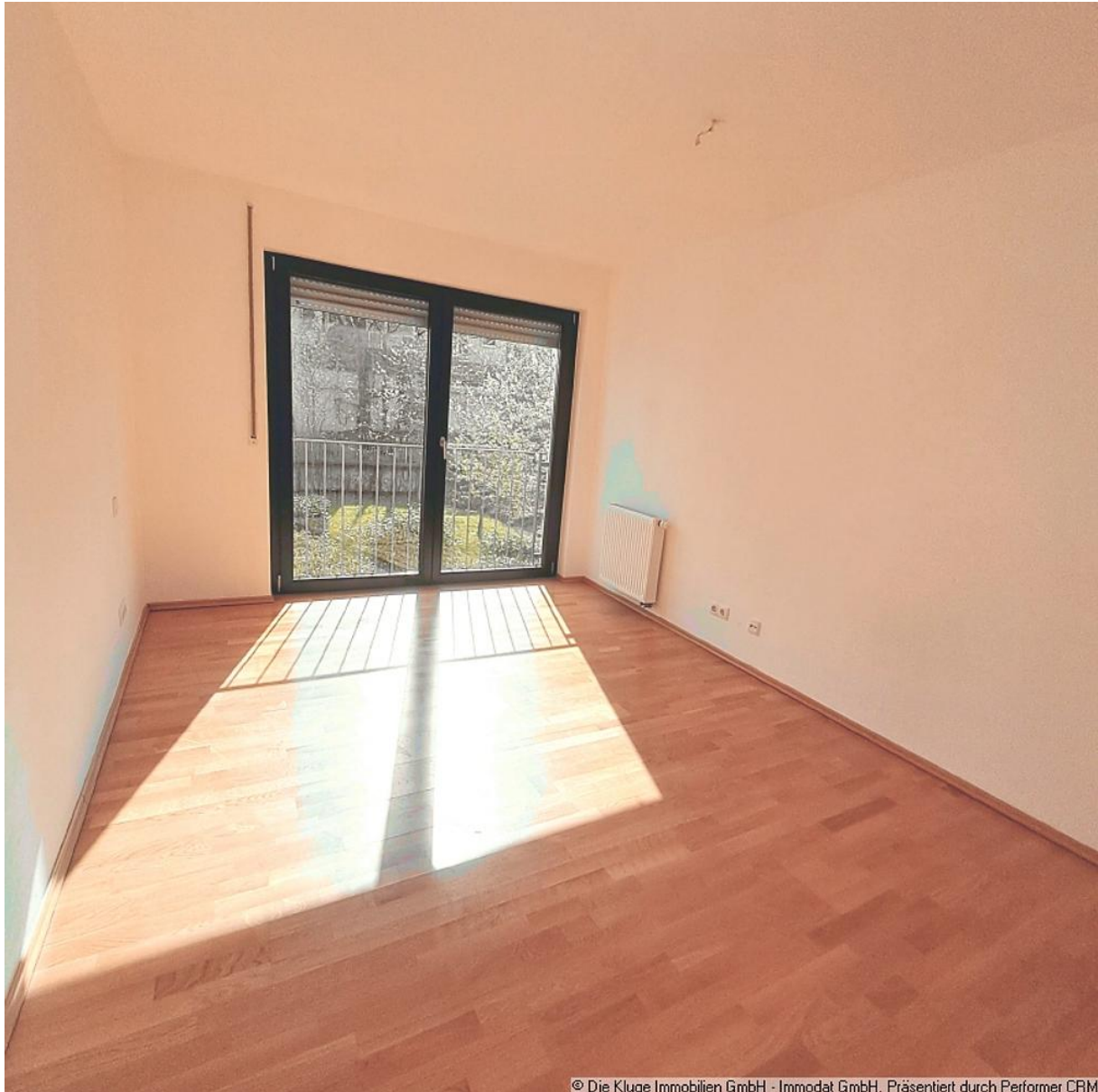


© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM



© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM





© Die Kluge Immobilien GmbH - Immodat GmbH. Präsentiert durch Performer CRM