



## 91074 Herzogenaurach

Architektenhaus - mit viel Platz für die Familie - in ruhiger Bestlage von Herzogenaurach



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

**675.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**576 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert®))

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	576 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	675.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	238.00
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Terracotta	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Eichenparkett-, Laminat-, Teppich-, Naturstein- und Fliesenböden
- Bäder mit Handtuchheizkörpern
- Rollos (manuell)
- doppelzügiger Kamin  
Kachelofen im Wohnbereich EG; Einzelofen im Flur OG
- eine Terrasse ca. 24 m<sup>2</sup>
- eine verglaste Loggia ca. 11 m<sup>2</sup> (im OG), unbeheizt
- Kabelanschluss (TV)
- Internet: bis zu 250 MBit/s im Download und 40 MBit/s im Upload
- Garage mit elektrischem Rolltor
- gepflegter Garten

\*\*\*\*\*

Keller:  
Kalksandstein



Erdgeschoss und Obergeschoss:  
Hochlochziegel (HLZ) mit Zusatzdämmung Außenfassade

\*\*\*\*\*

Dämmung im Dachboden-Bodenbereich

Renovierungen:

1991: Wärmeerzeuger neu

1995: teilw. Elektrik und teilw. Bäder/Böden; Flachdacherneuerung (über Garage/Eingang)

1998/2010: teilw. Fliesen/Laminat neu; Brenner Wärmeerzeuger neu

2014: Bad im OG (Wanne mit Verrohrung neu, Dusche neu)

2016: Elektr. Garagenrolltor neu

2022: Flachdacherneuerung (über Garage und Eingangsbereich)



## Beschreibung

Das 1968 erbaute Einfamilienhaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 576 m<sup>2</sup>. Es bietet mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmer, ausreichend Platz.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seinen beeindruckenden überdachten Eingangsbereich und anschließender großer Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Küche und dem hellen, großen Wohnbereich mit seiner Ausrichtung nach Süden und Westen. Im Obergeschoss gelangt man durch einen Flur in alle Räume, hier befinden sich ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, ein kleineres Tageslichtduschbad, ein separates Gäste-WC, das Schlafzimmer sowie 2 weitere Zimmer. Die bodentief-verglaste westseitige Loggia mit Wintergartencharakter, kann zu jeder Jahreszeit vielseitig genutzt werden.

Das Haus wurde 1995 teilsaniert im Bereich Elektrik und Außenwanddämmung. Es wird über eine Zentralheizung, die durch Öl betrieben wird (Bj. Wärmeerzeuger 1991, Brenner aus 2010), beheizt. Ein Kachelofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich für wohlige Wärme.

Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit ihren ca. 20 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein.

Für die Unterbringung von Gartengeräten steht ein praktisches Gartenhaus hinter dem Haus zur Verfügung. Für das Feuerholz gibt es eine überdachte Holzlege im Garten - die alternativ vielleicht auch als Freisitz verwendbar wäre.

Eine Garage mit elektrischem Rollltor bietet die Möglichkeit, das Auto bequem zu parken.

Die ruhige Lage des Einfamilienhauses in einer Stichstraße ist ideal für Familien oder ruhesuchende Menschen.

Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus als solides und freundliches Zuhause mit ausreichend Platz und vielen individuellen Gestaltungsmöglichkeiten. Interessenten, die auf der Suche nach einem charmanten Haus mit Potenzial sind, sollten sich dieses Objekt genauer ansehen und sich von seinen Vorzügen überzeugen lassen.

Frühester Bezugstermin wäre der 01.09.2024.

Für eine ausführliche Immobilienberatung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte kontaktieren Sie uns über eine Kontaktanfrage/Nachricht im Onlineportal.

Wichtig: Bitte hier auch Ihre Telefonnummer angeben, damit wir uns zeitnah bei Ihnen melden können.

## Lage

Nur wenige Meter entfernt befindet sich der REWE Einkaufsmarkt und das Freizeitbad Atlantis mit Saunalandschaft. Durch die perfekte Verkehrsanbindung mit der Herzobus-Linie sind Sie ideal vernetzt. Und fußläufig sind Sie in nur wenigen Minuten im historischen Herzogenauracher Ortskern mit seinen weiteren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, sowie kulturellen und kulinarischen Angeboten.

Herzogenaurach, eine Stadt in Mittelfranken in Bayern, befindet sich etwa 23 Kilometer nordwestlich von Nürnberg und 27 Kilometer südöstlich von Fürth.

Herzogenaurach liegt am Fluss Aurach und ist von malerischer Natur umgeben. Die Stadt ist bestens an das Verkehrsnetz angebunden und bietet eine hervorragende Lebensqualität für ihre Einwohner

Herzogenaurach ist bekannt für die Sportartikelhersteller Adidas und Puma und bietet eine attraktive Wohnlage mit internationalem Publikum. Eine sehr gute Busanbindung nach Erlangen ist ebenfalls vorhanden. Mit dem PKW ist Erlangen in ca. 15 Minuten, Nürnberg in ca. 30 Minuten und Forchheim in ca. 25 Minuten erreichbar. Herzogenaurach verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit historischer Innenstadt, Medizinversorgung, Schulen und einem großen Sport- und



Freizeitangebot.

Die A3 erreichen Sie in ca. 5 Minuten und die A73 in ca. 10 Fahrminuten mit dem PKW. Zum Flughafen Nürnberg sind es ca. 25 Fahrminuten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 238.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.











**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

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.



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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

Shop Herzogenaurach | Marktplatz 8 | 91074 Herzogenaurach | [herzogenaurach@von-poll.com](mailto:herzogenaurach@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen

