



91086 Aurachtal / Falkendorf

Haus mit zwei Eigentumswohnungen Verfügbar 10/2025



399.000 €

Kaufpreis

136,87 m²

Wohnfläche

200 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 0176 80758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,87 m ²
Nutzfläche	68 m ²
Grundstücksfläche	200 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1988
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	30/11/2025
--------------	------------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 25.02.2034

Endenergieverbrauch: 90,8 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1988

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: C

Ausstattung:

Zwei Einbauküchen

Renovierte Bäder in beiden Wohnungen

Zwei Balkone und eine Terrasse

Zwei Stellplätze

Kleiner Garten

Dachboden als Stauraum



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Haus mit zwei Eigentumswohnungen.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich vielseitig nutzbare Räume, die sich hervorragend als Lagerflächen, Hobbyräume oder Werkstätten eignen.

Wohnung 1:

1. Obergeschoss 72 m²

Die helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Einbauküche und ein renoviertes Badezimmer. Ein sehr großer Balkon bietet zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien.

Wohnung 2:

2. Obergeschoss 64 m²

Das 2. Obergeschoss beherbergt eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Einbauküche, einem renovierten Badezimmer und einer Abstellkammer/Büro. Auch diese Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Dachgeschoss:

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, der ideal für die Aufbewahrung von selten genutzten Gegenständen ist.

Außenbereich:

Zum Haus gehören zwei Stellplätze, eine überdachte Terrasse und ein kleiner Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung bietet.

Lage

Falkendorf liegt nur wenige Kilometer von Herzogenaurach entfernt und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und stadtnaher Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer charmanten Naturkulisse, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einlädt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, und die Stadt Herzogenaurach bietet zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



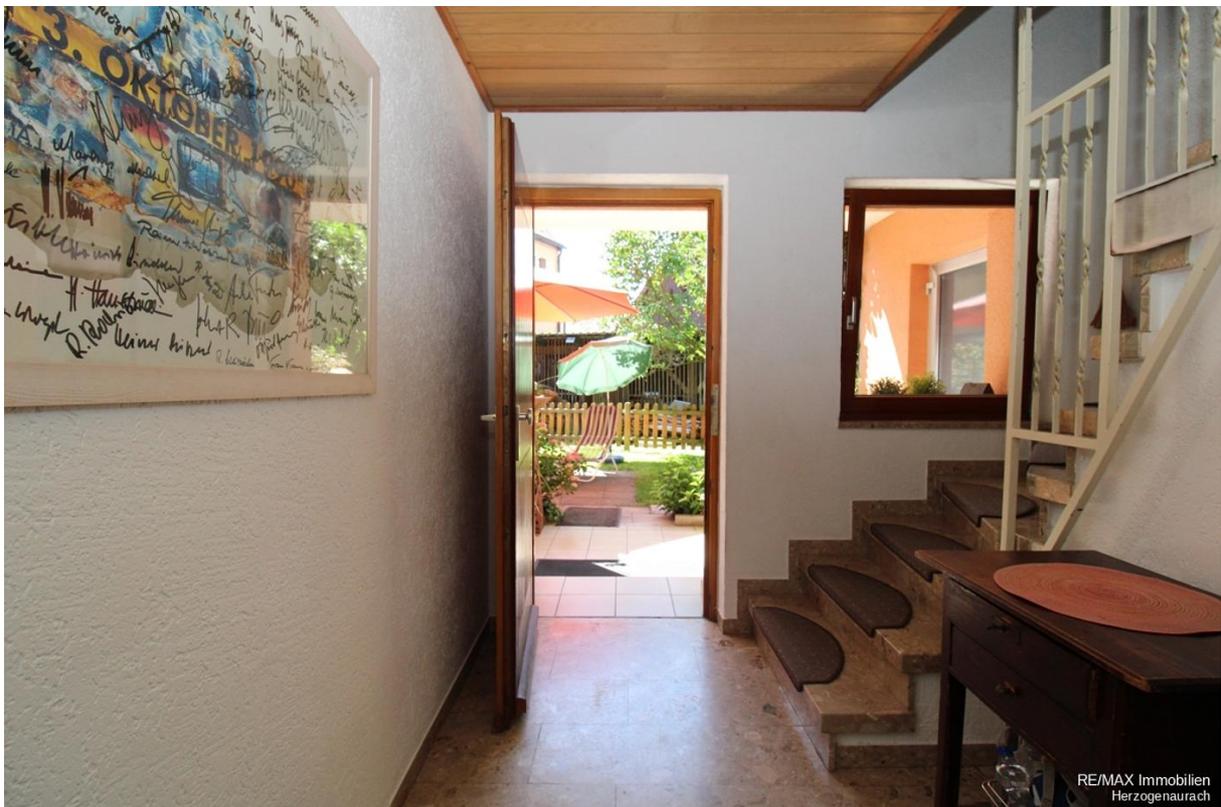
HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.





RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach









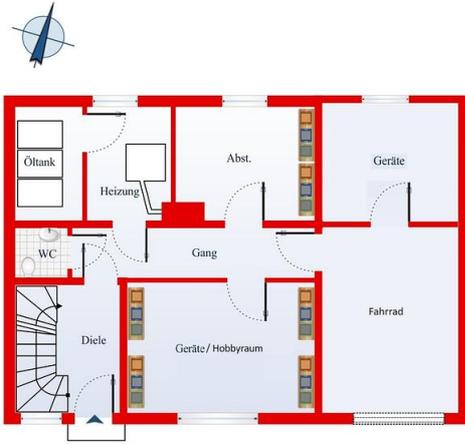












PE/447 Immobilien
Herzogenaurach

PE/447 Immobilien
Herzogenaurach



PE/447 Immobilien
Herzogenaurach

