



91074 Herzogenaurach

Ältere Doppelhaushälfte mit Potential



274.000 €

Kaufpreis

160 m²

Wohnfläche

298 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling
Tel.: 09132 75083-21
gerd.seuling@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	298 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	274.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953
----------------	------

Zustand

Baujahr	1953
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas





Beschreibung

Willkommen in diesem charmanten kleinen Wohnhaus aus den frühen Fünfzigerjahren in zentraler Lage von Herzogenaurach!

Das Haus wurde 1953 auf einem knapp 300 m² großem Grundstück erbaut und einige Jahre später durch einen Anbau erweitert. Auf ca. 160 m² Wohnfläche bietet es 7 Zimmer und mehrere Bäder. Im Zuge einer notwendigen Renovierung bietet es eine interessante Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Der bereits vorhandene Anbau eröffnet die Möglichkeit, entweder eine größere Wohneinheit oder zwei separate Einheiten zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist der nachträglich an den Anbau im ersten Obergeschoss angebaute großzügige Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die Gasheizung wurde im Jahr 2000 erneuert.

Kleine Nebengebäude im Garten bieten Platz für Gartengeräte oder Werkstatt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und in einer zentralen Lage von Herzogenaurach zu wohnen.

Lage

Herzogenaurach mit über 25000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und die Schaeffler AG.

In Herzogenaurach finden sie alle Schularten, von der Grundschule über Realschule und Gymnasium bis zur Montessori-Schule. Anbindung zum Flughafen Nürnberg über die A3 in 25 Min. Die Autobahnauffahrt Frauenaaurach erreichen sie in 5 Min., bis Erlangen Zentrum fahren sie ca. 10 Min. Es gibt auch eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen.

Ausführliche Information zum Thema Leben und Arbeiten in Herzogenaurach und viele Informationen zu Kultur und Geschichte finden Sie auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach unter: www.herzogenaurach.de

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 502.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, 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



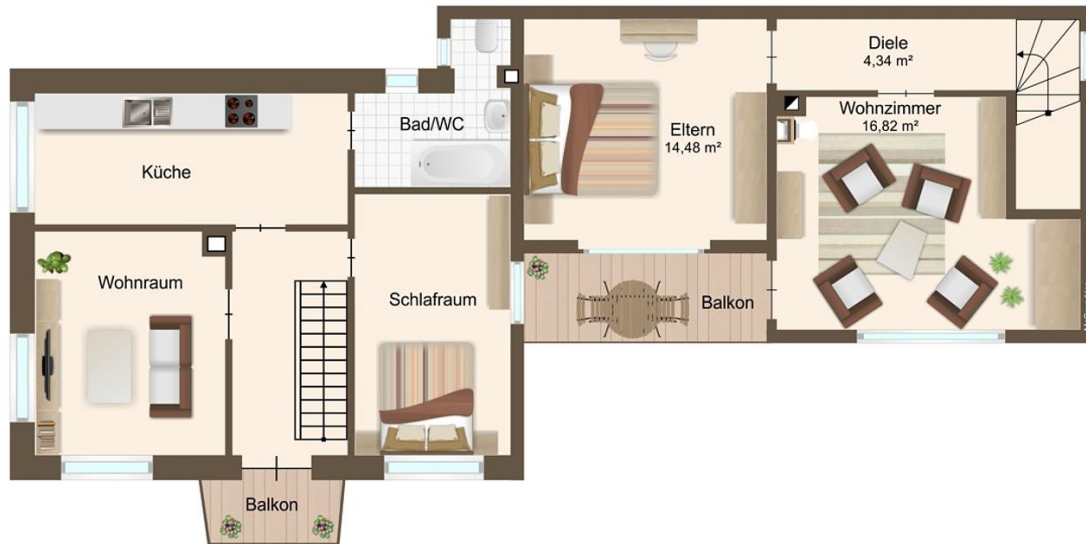
Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



















RE/MAX Immobilien
Herzogenaubach



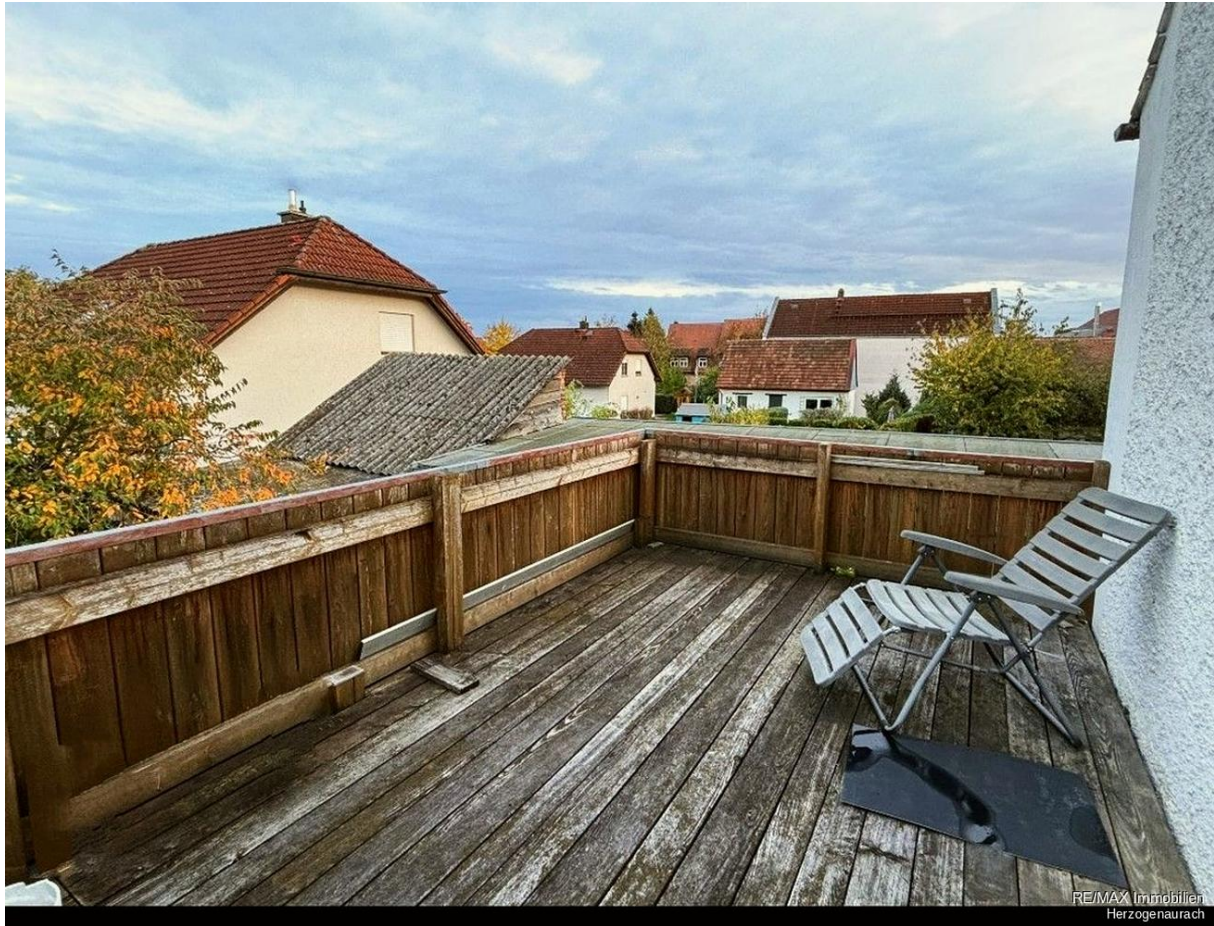




RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach









RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach

