

Herzogenaurach – Herzogenaurach

Erstbezug - Dachterrasse über den Dächern von Herzogenaurach

Objektnummer: 24021015



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,32 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Auf einen Blick

Objektnummer	24021015
Wohnfläche	ca. 112,32 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 14500 EUR (Verkauf), 2 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	15.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.03.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Die Immobilie



Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
krefeld@von-poll.com

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

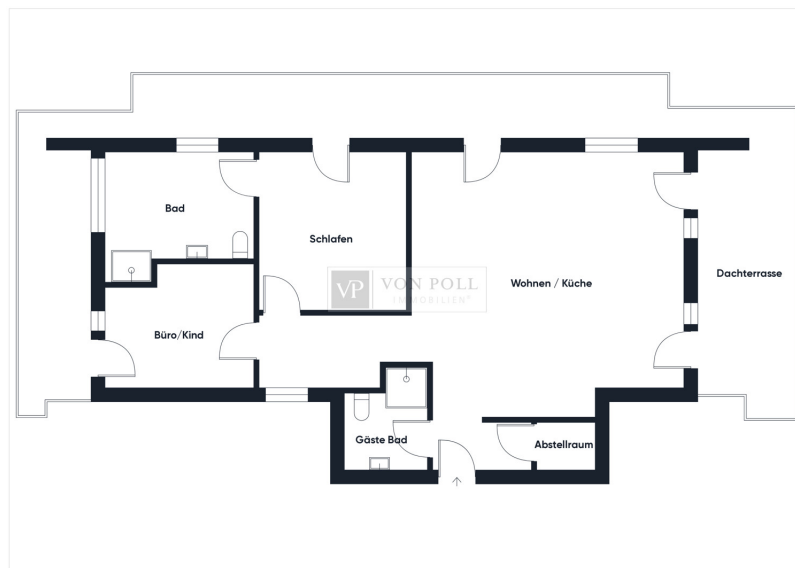
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Ein erster Eindruck

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 Flexibilität 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.

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24021015 - 91074 Herzogenaurach – Herzogenaurach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com