Barrierefrei: Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und vielen Extras!

Preise & Kosten

Freitext Preisbeschreibung	Festpreis
Kaufpreis	365.000,- €
Hausgeld	378,- €
Provisionspflichtig	Ja
Stellplatzkaufpreis Garage	24.000,- €
Käufercourtage	4,76% des Kaufpreises, inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Traumhaftes Ambiente in Top-Lage!
Lichtdurchflutete 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit circa. 86 m² Wohnfläche in einer sehr modernen und gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 2015. Lebensqualität auf einer Ebene durch komfortables Wohnen mit minimalen Schwellen beginnend bei der Tiefgarage mit zwei Stellplätzen über die Eingangstüren bis hin zum Inneren der Wohnung selbst. Ihr neues Heim ist mit einem hellen und hochwertigen Echtholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet. Ein gemeinschaftlicher Kinderspielplatz gehört ebenfalls zum Haus. Bereits im Kaufpreis enthalten ist eine große U-förmige Einbauküche mit Elektrogeräten. Im Eingangsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC mit Dusche, gleich daneben eine kleine Abstellkammer. Das geräumige Wohnzimmer mit seinen großen Fenstern ist der perfekte Ort zum Entspannen, bietet freien Blick in Ihren eigenen Garten und mit wenigen Schritten sind Sie auf Ihrer teilweise überdachten Terrasse und im Grünen.

Größe & Zustand

Wohnfläche	86 m²
Zimmer	3
Zustand	Neuwertig
Alt-/Neubau	Neubau
Baujahr	2015



Über eine Einfahrt mit elektrischem Tor fahren Sie zu Ihren Kfz-Stellplätzen. Anthrazit/Weiß gefliestes, modernes und „zeitloses“ Bad mit Tageslichtfenster, Wanne und Handtuchhalter-Heizkörper. Anschlüsse und Aussparung für eine weitere Dusche sind vorhanden und diese kann auf Wunsch entsprechend installiert werden. Waschmaschinen- und Trockneranschluss befindet sich im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug.

ALLES IN ALLEM: Eine bärenstarke Wohnung mit vielen Extras in absoluter Bestlage!
Festpreis € 365.000,00 plus € 12.000,00 pro Stellplatz.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, setzen Sie sich bitte über das Kontaktformular mit uns in Verbindung, wir melden uns dann bei Ihnen. Herzlichen Dank!
Unsere Baufinanzierung zu TOP-Konditionen: Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 350 Banken. Kreditvoranfrage mit entsprechendem Scoring innerhalb von 48 Stunden.
Finanzierungsvermittlung mit ReuterImmoService.

Ausstattung

Grobe Differenzierung	gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Stein, Parkett
Heizungsart	Fernheizung, Fussbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden
möbliert	teil
Rollstuhlgerecht	Ja
Barrierefrei	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja



.

Energiepass

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energiepass Art	Bedarf
Energieverbrauchkennwert	42kWh/m²a
Endenergiebedarf	42
Jahrgang	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.07.2015
Energieeffizenzklasse	A



Lage

DIESE BESTLAGE LÄSST KEINE WÜNSCHE OFFEN:
Herzo Base, Stadtteil von Herzogenaurach nahe dem Olympiaring. Verkehrsberuhigte Zone, sehr ruhige Lage und doch so Stadt nah. Bevorzugte Wohnlage nahe diversen multinationalen Großkonzernen und attraktiven Arbeitgebern. KITA fußläufig erreichbar. Alle Schulen in Herzogenaurach. Sehr gute Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen des tägl. Bedarfs direkt vor Ort. Sehr gutes ÖPNV-Verkehrsnetz. Hervorragende Verkehrsanbindung zur BAB vorhanden..



Ausstattung

- Stein auf Stein Hauskörper mit Wärmedämmverbundsystem
- Insgesamt 3 Zimmer mit circa 86 m² Wohnfläche
- Ruhige, bevorzugte Wohnlage in verkehrsberuhigter Zone
- Teilweise überdachte Terrasse mit privatem Garten
- Personenaufzug vorhanden
- Energieffizienz-70-Standard
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- SAT/TV-Kabelanschluss
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten
- Fernwärme Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Sicherheitshaustür
- 3-fach isolierte hochwertige Kunststofffenster
- Eigener Hausmeisterdienst für Hausordnung und Schneeräumen
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Kleiner Abstellraum
- Elektrische Rollläden Wohnzimmer
- Schallentkoppelte Fußbodenkonstruktion
- Rauchmelder in Schlaf- und Wohnraum
- Fußbodenaufbau mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Innentüren sanft schließend
- Zentrale Wasser-Enthärtungsanlage

- Stellplätze für Fahrräder
- Fußboden Bad/WC in Naturstein

.



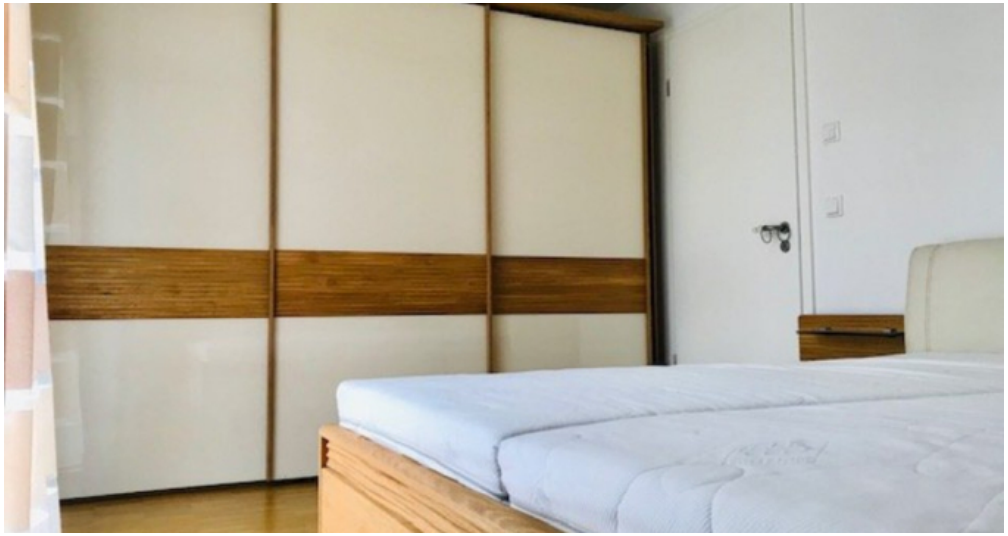
Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche oder mündliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere schriftliche Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Die ausgewiesene Maklercourtage für den Käufer ist verdient und fällig bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages. Informationen zu Leistungen, Verfügbarkeiten und Serviceangeboten von Dritten sind unverbindlich und ohne Gewähr. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritter erteilten Informationen aber ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Wir sind auch für den Eigentümer/Verkäufer tätig. Die Angaben zur Wohnfläche haben wir nicht überprüft.



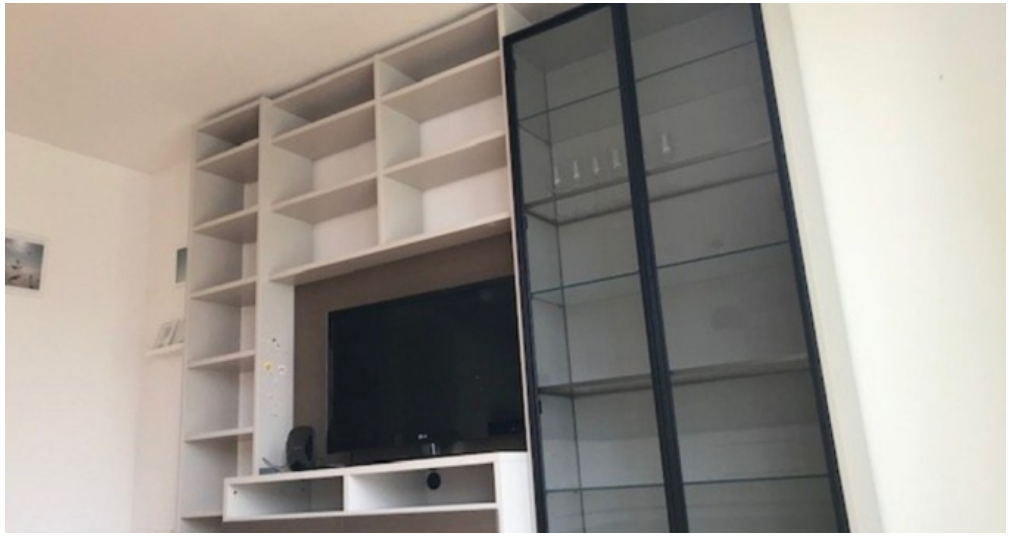
Inwieweit und ob eine Baugenehmigung geändert wurde, entzieht sich unserer Kenntnis. Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen mit Ausnahme von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Erlangen..














PETER REUTER
Immobilien Service
Erst- und Anschlussfinanzierung
Finanzierungen auch ohne Eigenkapital möglich
Erstklassige Kredit-Konditionen
Jetzt bares Geld sparen!
Wir sind 350 Banken
Kredit Voranfrage im Eilverfahren
Diskrete und kompetente Beratung
Keine lästigen Banktermine
48h-Service
Eigenes Maklerbüro
Die bessere Finanzierung – zu günstigeren Konditionen:
• Wir vergleichen für Sie die Angebote von über 350 Banken
• Baufinanzierungen zu TOP-Konditionen inkl. KfW Förderprogrammen
• Unsere VORABBERATUNG auch ohne konkretes Objekt für schnelle Kaufzusage
• Frühzeitige Planungssicherheit durch vorgeprüfte Finanzierung
• Kreditvoranfrage mit entsprechendem Scoring innerhalb von 48 Stunden
• Keine zeitaufwändigen und lästigen Banktermine mehr
• Finanzierung auch ohne Eigenkapital und von allen Berufsgruppen
*Bearbeitung der Anfragen vorbehaltlich bestimmter Einschränkungen und vorbehaltlich unserer Auftragsannahme
bvfi
BAUFINANZIERUNG powered by Reuter Immobilien
Peter Reuter Immobilien Service
Jetzt Beratungstermin vereinbaren!

Ihr Ansprechpartner

Claudia Zorger
PETER REUTER IMMOBILIEN SERVICE
Neuhauser Hauptstraße 17
91325 Adelsdorf

Telefon Durchwahl	+49 9195 88 99 841
Mobil	+49 1522 3676621
Webseite	http://www.reuterimmo.com