# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*











*Objektnummer 1/2862/101/2*

## *Herzogenaurach-Herzobase - 4 Zimmer Wohnung*

### *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| *Nettokaltmiete* | *1.464,84* |
| *Nebenkosten* | *281,70* |
| *Heizkosten* | *170* |
| *Warmmiete* | *1.915,56* |
| *Mietpreis pro m²* | *13,00* |
| *Kaution* | *4.394,52* |
| *Wohnfläche* | *112,7 m²* |
| *Anzahl Zimmer* | *4* |
| *Anzahl Balkone* | *1* |

**Media-Store.net**
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

| | |
|---|---|
| ***Baujahr*** | ***2023*** |
| ***Heizungsart*** | ***Fern*** |
| ***Fahrstuhl*** | ***Personen*** |

## *Energieausweis*




| | |
|---|---|
| ***Energieausweistyp*** | ***Bedarfsausweis*** |
| ***Gültig bis*** | ***10-2034*** |
| ***Mit Warmwasser*** | ***Ja*** |
| ***Energiebedarf*** | ***53.60 kWh/(m²*a)*** |
| ***Energieträger*** | ***FERN*** |
| ***Wärmewert*** | ***53,60 kWh/(a m²)*** |
| ***Energieeffizienzklasse*** | ***B*** |
| ***Baujahr*** | ***2024*** |
| ***Ausstelldatum*** | ***15.10.2024*** |
| ***Jahrgang des Energieausweises*** | ***2014*** |
| ***Gebäudeart*** | ***wohn*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Unsere Wohnanlage liegt ruhig und gleichzeitig zentral im Wohngebiet der Herzo Base. Ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz und die ideale Anbindung zur Autobahn gehen Hand in Hand mit idyllischen Grünflächen. Eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch die Einkaufsmöglichkeiten u.a. mit den großen Outlets sind sehr attraktiv. Es ist ein lebendiges Viertel, das sich gerade entwickelt!***

## *Ausstattung*

***Die Innenausstattung der Wohnungen in der Nürnberger Straße 6 und 6a in Herzogenaurach ist hochwertig.***
***Eine Warmwasserfußbodenheizung sorgt in definierten Räumen für eine angenehme Temperaturverteilung – jeweils mit Einzelraumsteuerung. In den Wohn- und Schlafräumen wird je ein Lüftungsgerät installiert, dessen integrierter Wärmetauscher eine Wärmerückgewinnung von bis zu 76 Prozent erreicht. Das sorgt nicht nur für gutes Raumklima, sondern auch für niedrige Heizkosten.***
***Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen und Silikatfarbe sorgen für Wohlfühlatmosphäre. Vom bodengleich gefliesten Duschplatz bis zur Acrylwanne – in den Bädern setzen wir auf schlüssige Designkonzepte und renommierte Marken, die eine elegante Formensprache mit Funktionalität verbinden.***

***Key Facts:***
***- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Energierückgewinnung***
***- Exklusive Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung und Ganzglastür im Wohnzimmer, Design-Badausstattung mit bodengleich gefliesten Duschen***
***- Barrierefreiheit von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss***
***- Tiefgaragenstellplätze mit Anschluss-Möglichkeit für E-Ladestation (Wall Box optional)***