





Objektnummer 91074-52873-25

Herzogenaurach-Kurzfristig bezugsfertig | Komfortable 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon

Eckdaten

Kaufpreis	***703.600,00***
Wohnfläche	***119,6 m²***
Anzahl Zimmer	***4***
Anzahl Stellplätze	***1***
Anzahl Balkone	***1***
Baujahr	***2026***
Zustand	***ERSTBEZUG***

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

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Heizungsart	***Fussboden***
Fahrstuhl	***Personen***
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Herzogenaurach vereint auf einzigartige Weise globale Wirtschaftskraft und Weltoffenheit mit fränkischer Lebensart. Als größte Stadt im Landkreis Erlangen-Höchstadt begeistert der dynamische Standort durch seine Vielfalt: Drei Weltkonzerne - adidas, PUMA und SCHAEFFLER - prägen die wirtschaftliche Stärke, während die über 1.000-jährige Geschichte der Stadt ihren besonderen Charme verleiht. Der aufstrebende Stadtteil Herzo Base steht beispielhaft für diese gelungene Verbindung und beheimatet bereits erfolgreich über 2.000 Bewohner.

Von der Kita bis zum Gymnasium, vom Hausarzt bis zur Fachklinik - Herzogenaurach bietet Familien eine erstklassige Infrastruktur. Das vielfältige Sport- und Freizeitangebot sowie ein bunter Veranstaltungskalender - vom traditionellen Altstadtfest bis zum modernen Open-Beatz Festival - machen die Stadt generationsübergreifend zu einem lebendigen Wohnort.
Die Verkehrsinfrastruktur punktet mit kurzen Wegen: Die direkte Anschlussstelle zur A3 bei Erlangen-Frauenaurach und die schnell erreichbare A73 sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung. Die Metropolen Erlangen, Nürnberg und Fürth sind in 15 bis 30 Minuten gut zu erreichen. Ein dichtes ÖPNV-Netz bietet bereits heute eine komfortable Mobilität, und die geplante Stadt-Umland-Bahn (SUB) wird die Verbindungen weiter verbessern – sie wird Herzogenaurach direkt mit Erlangen und Nürnberg verbinden.

Objektbeschreibung

Die Joseph-Stiftung realisiert in der Geschwister-Scholl-Straße 16-20 ein hochwertiges Neubauprojekt mit 26 Eigentumswohnungen mit denen wir unser konsequentes Engagement und verlässliches Bauschaffen in Herzogenaurach erfolgreich fortführen. Unser Neubau überzeugt durch moderne Inhouse-Architektur und intelligent konzipierte Grundrisse von 2 bis 4 Zimmern mit Wohnflächen zwischen ca. 52 und 119 m². Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und verfügen über Balkone, Terrassen oder Dachterrassen.
Die technische Ausstattung verbindet gehobenen Wohnkomfort mit konkreten energetischen Gebäudemerkmalen: Das dezentrale Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (bis zu 88% Wärmebereitstellungsgrad), die 3-fach Isolier-/Wärmeschutzverglasung, wertige Aluminium-Raffstores sowie die Warmwasserfußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung bilden mit der atmungsaktiven Silikatfarbe ein durchdachtes Gesamtkonzept für Ihr gesundes und behagliches Raumklima.

Die Wohnanlage erreicht den Effizienzhausstandard 40 und erfüllt gemäß der vorliegenden Bestätigung die energetischen Anforderungen des KfW-Förderprodukts ‚Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude'. Fördermöglichkeiten bestehen vorbehaltlich der jeweils geltenden Programmbedingungen und der persönlichen Voraussetzungen.

Das städtische Einheimischen Modell ermöglicht besonders vorteilhafte Konditionen für Menschen, die in Herzogenaurach leben, arbeiten oder von hier stammen.
Die attraktive Preisgestaltung eröffnet vielen die Chance, den Traum vom Eigentum zu verwirklichen. Unser Angebot steht grundsätzlich auch anderen Interessierten offen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen. Gerne beraten wir Sie zu den individuellen Voraussetzungen, Fördermöglichkeiten und den Optionen, die für Sie in Frage kommen.
Für Detailfragen zum Bewerbungsverfahren stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ausstattung

- **Qualitäts-Ausstattung** mit Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen | Ganzglastür im Wohnzimmer | Fliesen in Küche und Bad | Videogegensprech-Anlage | strukturierte Netzwerkverkabelung in allen Wohnräumen | bodengleich geflieste Duschen | Designkonzept in den Bädern von renommierten Markenherstellern | wertige Aluminium-Raffstores
- **Barrierefreiheit** in allen Geschossen (von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss)
- **E-Mobilität:** Tiefgaragenstellplätze mit Anschlussmöglichkeit für eine optionale Wallbox
- **Aufwendig gestaltete Außenanlagen** für ein harmonisches Wohnumfeld
- **Behagliches Raumklima und energetische Gebäudemerkmale** : dezentrale Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung (bis zu 88 % Wärmebereitstellungsgrad) | 3-fach Isolier-/Wärmeschutzverglasung | Silikatfarbe | Warmwasserfußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- **Effizienzhausstandard 40** Das Vorhaben erfüllt gemäß der vorliegenden Bestätigung die energetischen Anforderungen des KfW-Förderprodukts ‚Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude'. Fördermöglichkeiten bestehen vorbehaltlich der jeweils geltenden Programmbedingungen und der persönlichen Voraussetzungen.

Sonstiges

Joseph-Stiftung - ein kirchliches Wohnungsunternehmen mit über 75-jähriger Tradition.
Seit 1948 schaffen wir Lebensräume mit Herz und Verstand.
Unsere Erfahrung steht für Qualität, Verlässlichkeit und langfristige Wertorientierung.
Als kirchliches Unternehmen stehen wir für soziale Verantwortung und ethisches Handeln.
Profitieren Sie von unserer Expertise in der Schaffung lebenswerter Wohnkonzepte
Wir begleiten Sie von der Planung bis zum Einzug und darüber hinaus.

Die Wohnungen sind kurzfristig bezugsfertig, sodass Sie sich während einer Besichtigung einen konkreten Eindruck von Schnitt, Lichteinfall, Raumwirkung und Bauqualität verschaffen können.





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

Online ansehen