



OBJEKT 5224 | WOHNUNGEN

Modernes Leben im gewachsenen Wohngebiet

91275 Auerbach

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE

Eckdaten

Objektart	Wohnungen
Baujahr	2020
Lage	Wohngebiet
Lageart	Wohnlage
Kaufpreis	229.000,00 € - 369.000,00 €
Wohnfläche	74 - 107 m ²
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Stellplatztyp	Carport
Anzahl Zimmer	17
Barrierefrei	Nein
Rollstuhlgerecht	Nein
Zustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Solar
Befuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Satteldach
Verfügbar ab	01.01.2021

Provision

Keine zusätzliche Käuferprovision

Ihr Ansprechpartner

Günter Pfaffenberger (g.pfaffenberger@provobis-immo.de)
Tel.: +49(921) 7646633 | Mobil: +49(151) 21202873 | Fax: +49(921) 52228

Objektbeschreibung

Das Projekt besteht aus der Kernsanierung eines ehemaligen Zweifamilienhauses (Haus 1) und der Erstellung eines Dreifamilienhauses (Haus 2) zur Wohnnutzung. Alle Architekten und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahmen sind enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung. Die Gebäude werden an die öffentlichen Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel- und Telefonnetze angeschlossen. Jede Wohnung besitzt einen Carportstellplatz. Bei den Wohnungen Nr 3 und 4 im Haus 2 ist ein Abstellraum am Carport angebaut.

Hier bietet sich die Möglichkeit, in langfristige Substanzwerte zu investieren. Die neue Immobilie besticht durch Lage, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Werthaltig konzipierte Wohnungen geben attraktive Chancen für Investoren und Eigennutzer. Auch die Neubaumaßnahme wird in konventioneller Massivbauweise ausgeführt. Die Sanierung bzw. die Errichtung erfolgt unter Einhaltung der Vorschriften der Energieeinsparverordnung 2014 unter Berücksichtigung der seit 01.04.2016 gültigen Verschärfungen. Alle Wohnungen verfügen in den nach Süden ausgerichteten Wohnbereichen über bodentiefe Fenster und bieten als zusätzliches Highlight eine sonnige Terrasse bzw. Balkon. Mit einem freundlichen Farbkonzept im Innenbereich und einer ansprechenden Fassadengestaltung setzt das neu errichtete Gebäude einen qualitativen hochwertigen architektonischen Akzent. Robuste Vinylfußböden, barrierefreie Duschen und Dreifachisolierverglasung gehören zur Standardausstattung.

Bemusterungen vorallem für Fußbodenbeläge und Fliesen stehen in unserm Musterbüro 'Am Posthalter' in Pegnitz zur Verfügung. Fordern Sie die ausführlichen Unterlagen bei uns an oder vereinbaren Sie am Besten gleich einen Beratungstermin mit Herrn Pfaffenberger.

Lage

Die Stadt Auerbach i.d.OPf., mit ca. 8.900 Einwohnern, liegt im Norden des Regierungsbezirks Oberpfalz (Bayern) im Landkreis Amberg-Weizsach, circa 45 Kilometer nordöstlich von Nürnberg. Zu ihr gehören die insgesamt 37 Ortsteile der ehemaligen Gemeinden Michelfeld, Degelsdorf, Gunzendorf, Ranzenthal, Nasnitz und Nitzlbuch.

Sie ist umgeben von einer hügeligen Landschaft und großen Waldbeständen, wie dem Veldensteiner Forst. Durch die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der B 85 ist die Autobahnauffahrt Pegnitz zur A 9 in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Somit sind auch die fränkischen Großräume Nürnberg und Bayreuth leicht erreichbar.

Die größtenteils erhaltene malerische Altstadt mit hoher kulturhistorischer Bedeutung verfügt über viele beliebte Fachgeschäfte, Cafe's und Restaurants. Auerbach ist seit Jahrzehnten ein Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl an Arbeitsplätzen aus unterschiedlichen Bereichen. Auch international tätige Unternehmen sind hier angesiedelt. Im Betreuungs- und Pflegebereich stehen mehrere Einrichtungen zur Verfügung. Das örtliche Krankenhaus genießt über die Ortsgrenzen hinaus einen sehr guten Ruf. Eine Vielzahl von Freizeiteinrichtungen in und um Auerbach sowie ein ausgeprägtes Vereins- und Kulturleben machen die Stadt zu einem sehr reizvollen Wohnort. In der Stadt und in ihrem Umkreis wurde jahrhundertlang hochwertiges Eisenerz abgebaut.

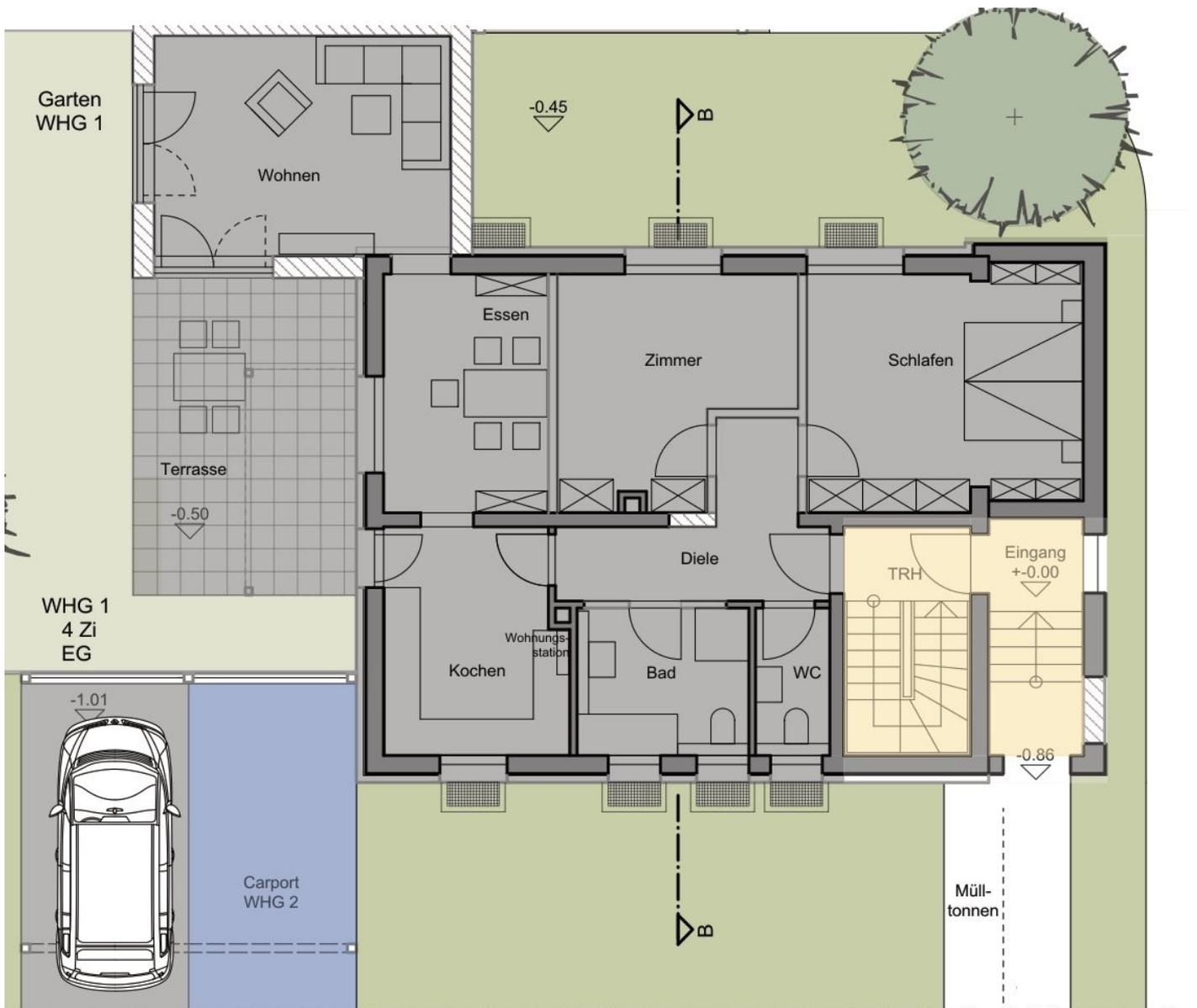




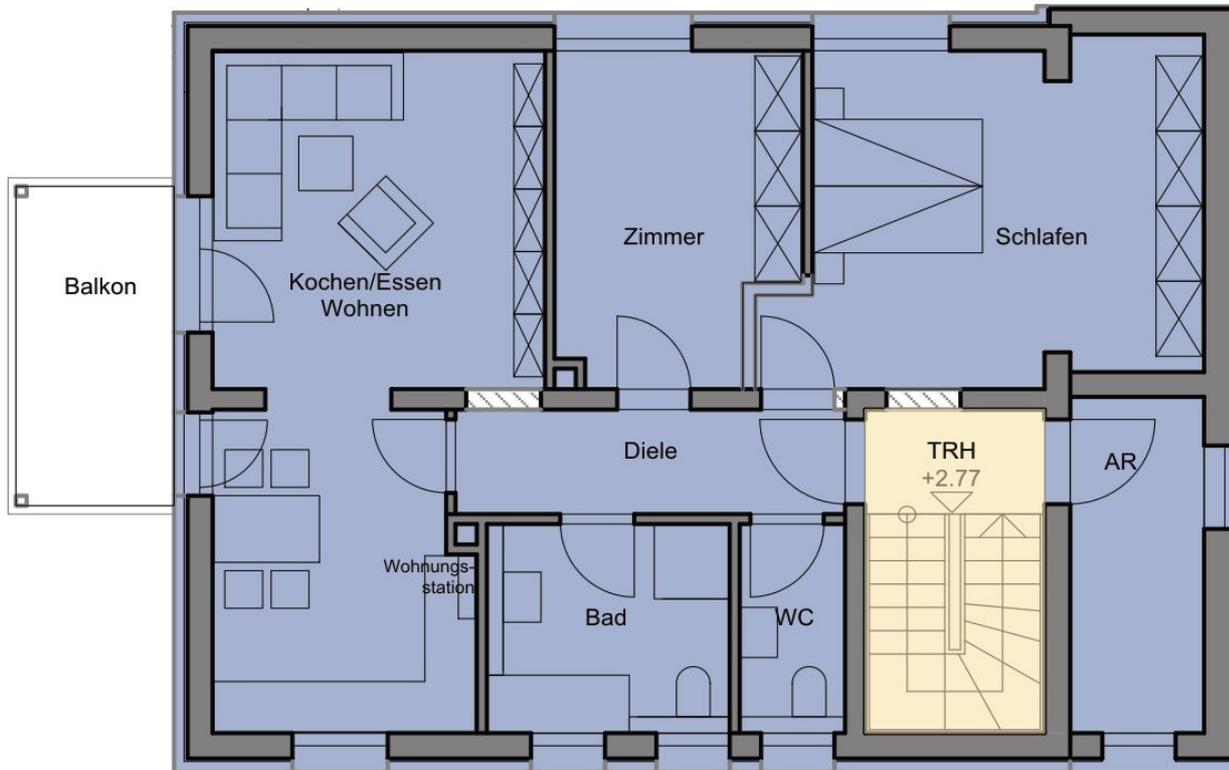
pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

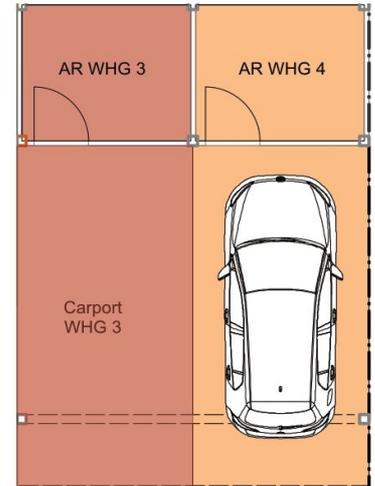
EXPOSE



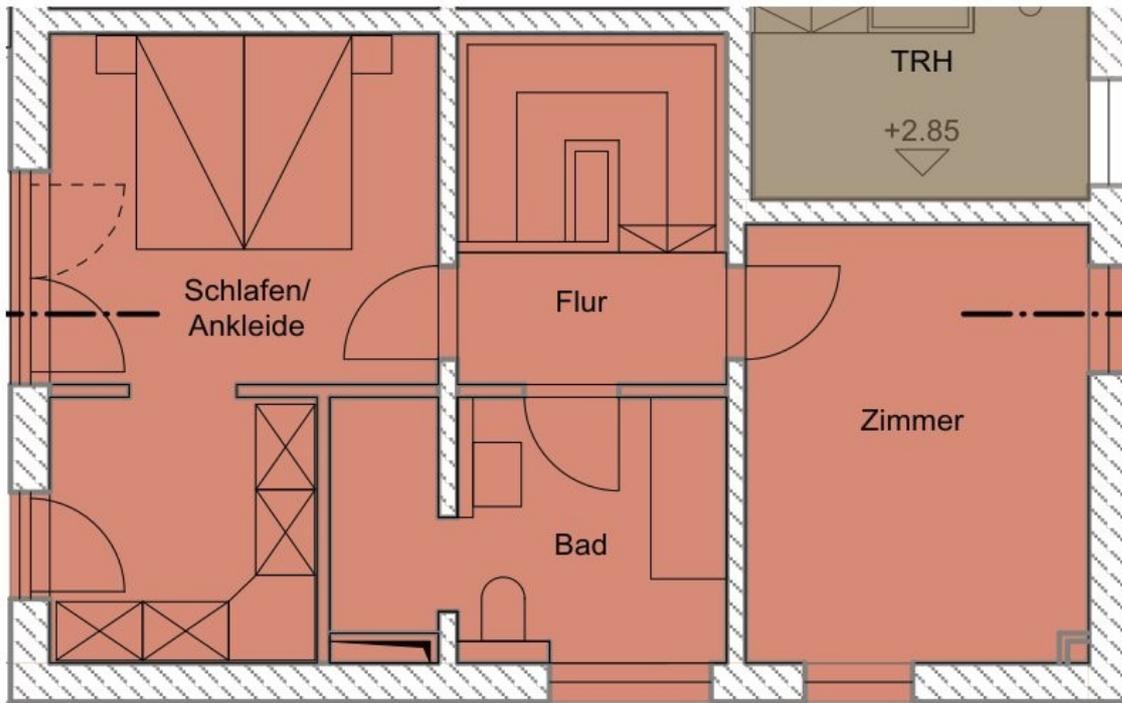
Wohnung 1



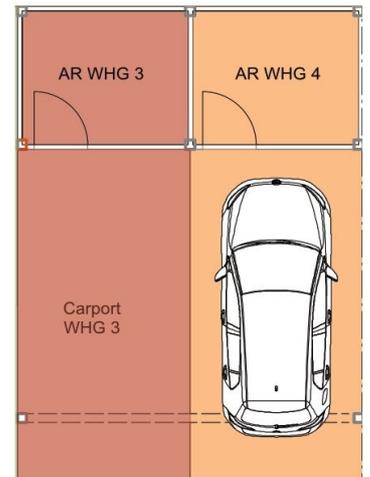
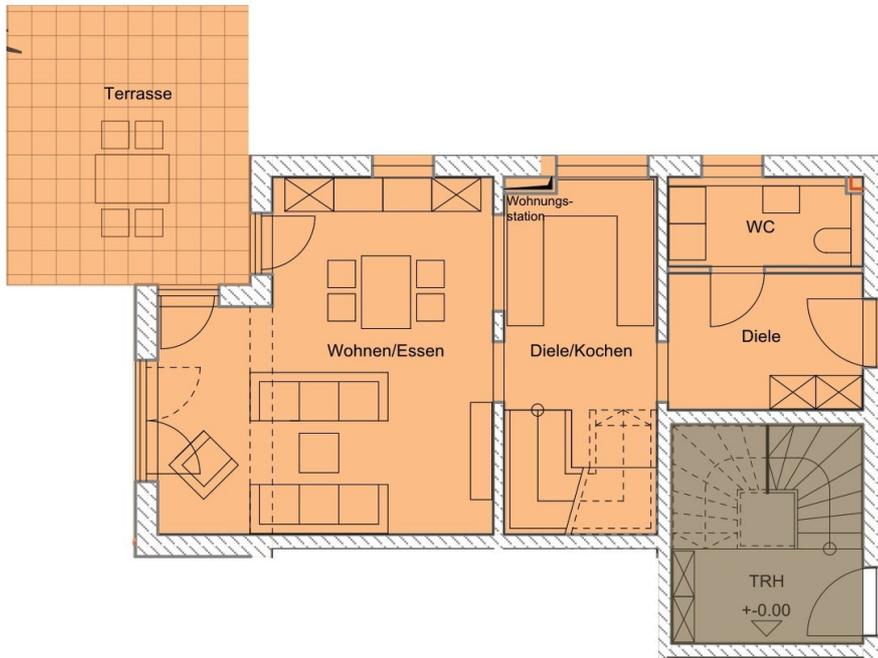
Wohnung 2



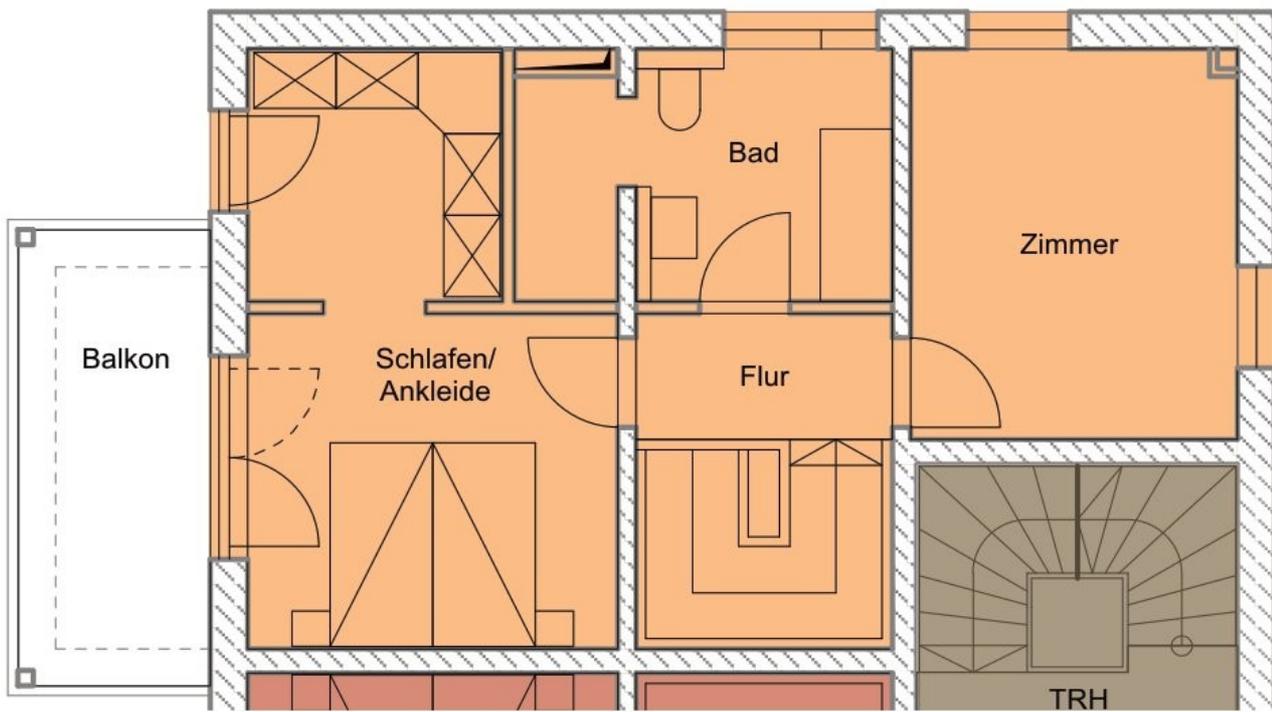
Wohnung 3 EG



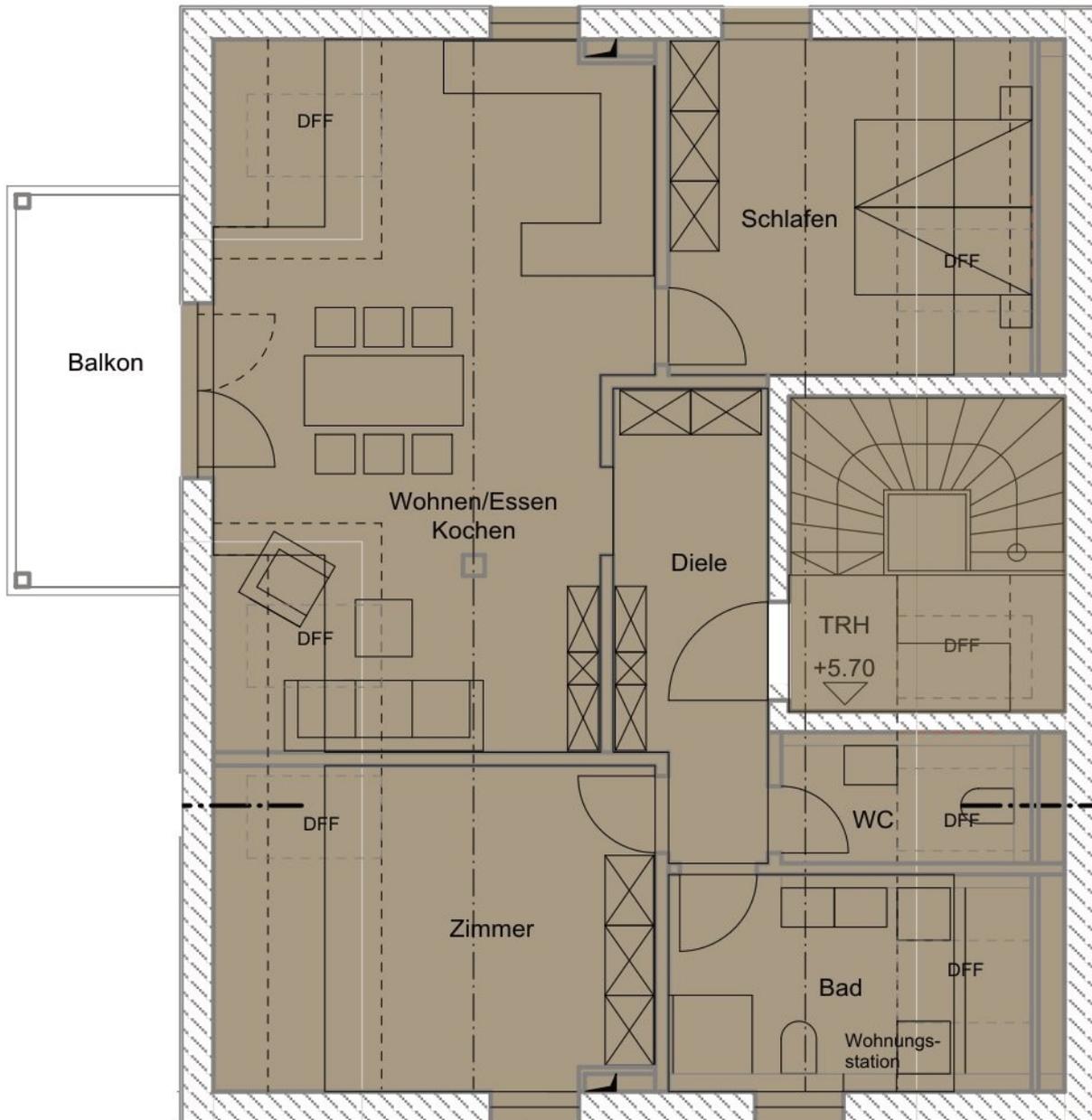
Wohnung 3 OG



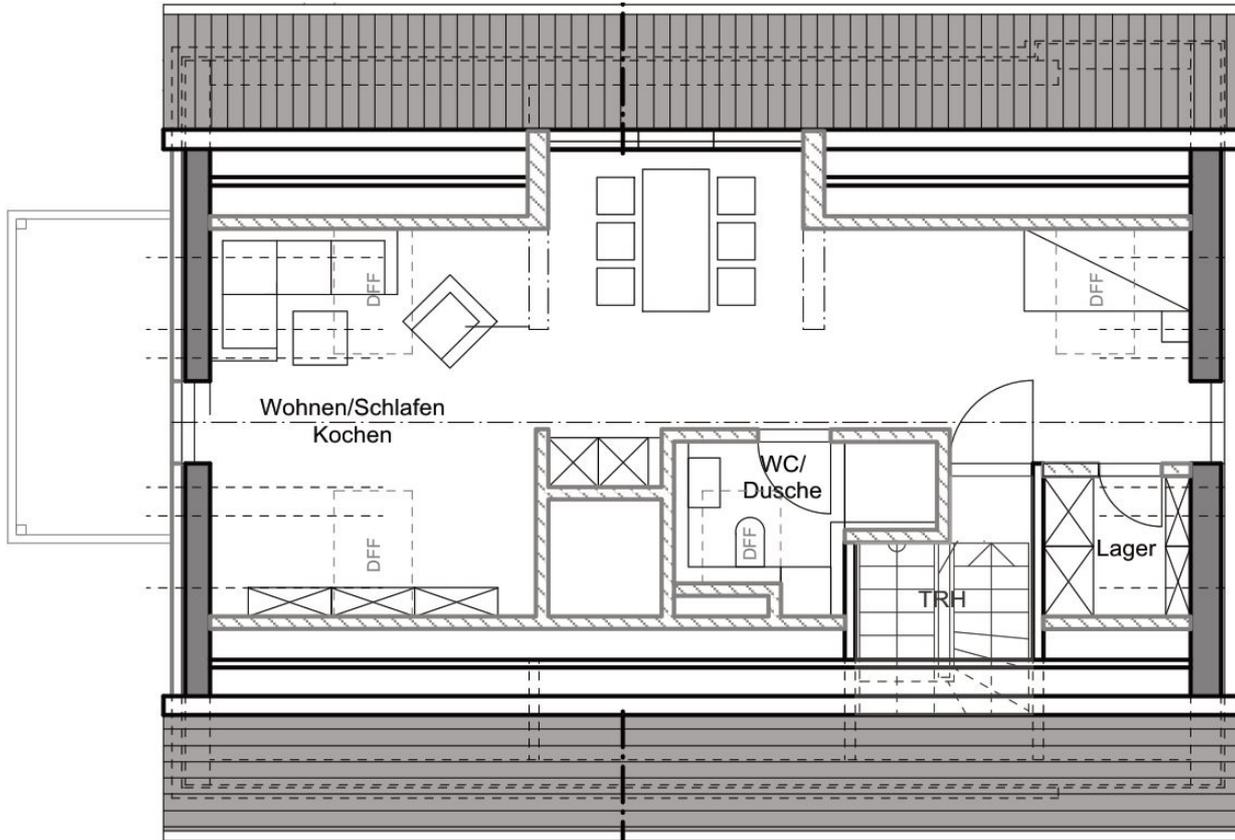
Wohnung 4 EG



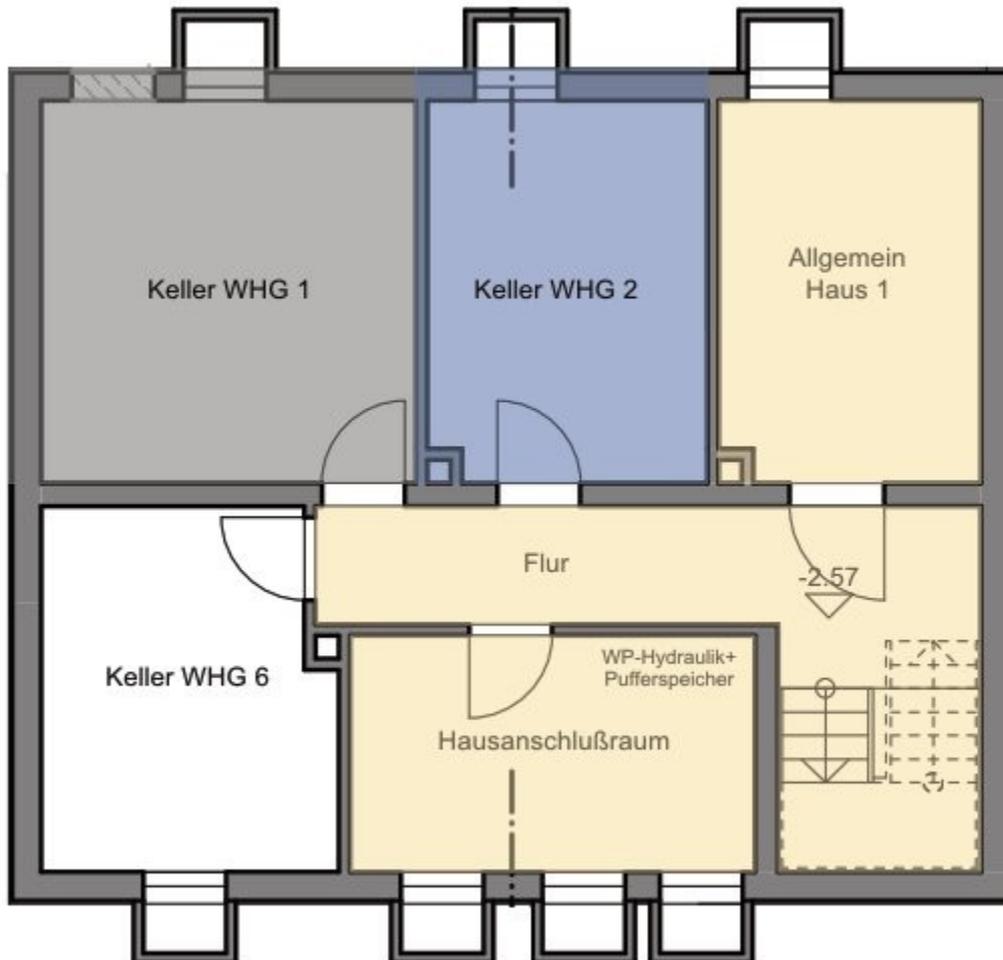
Wohnung 4 OG



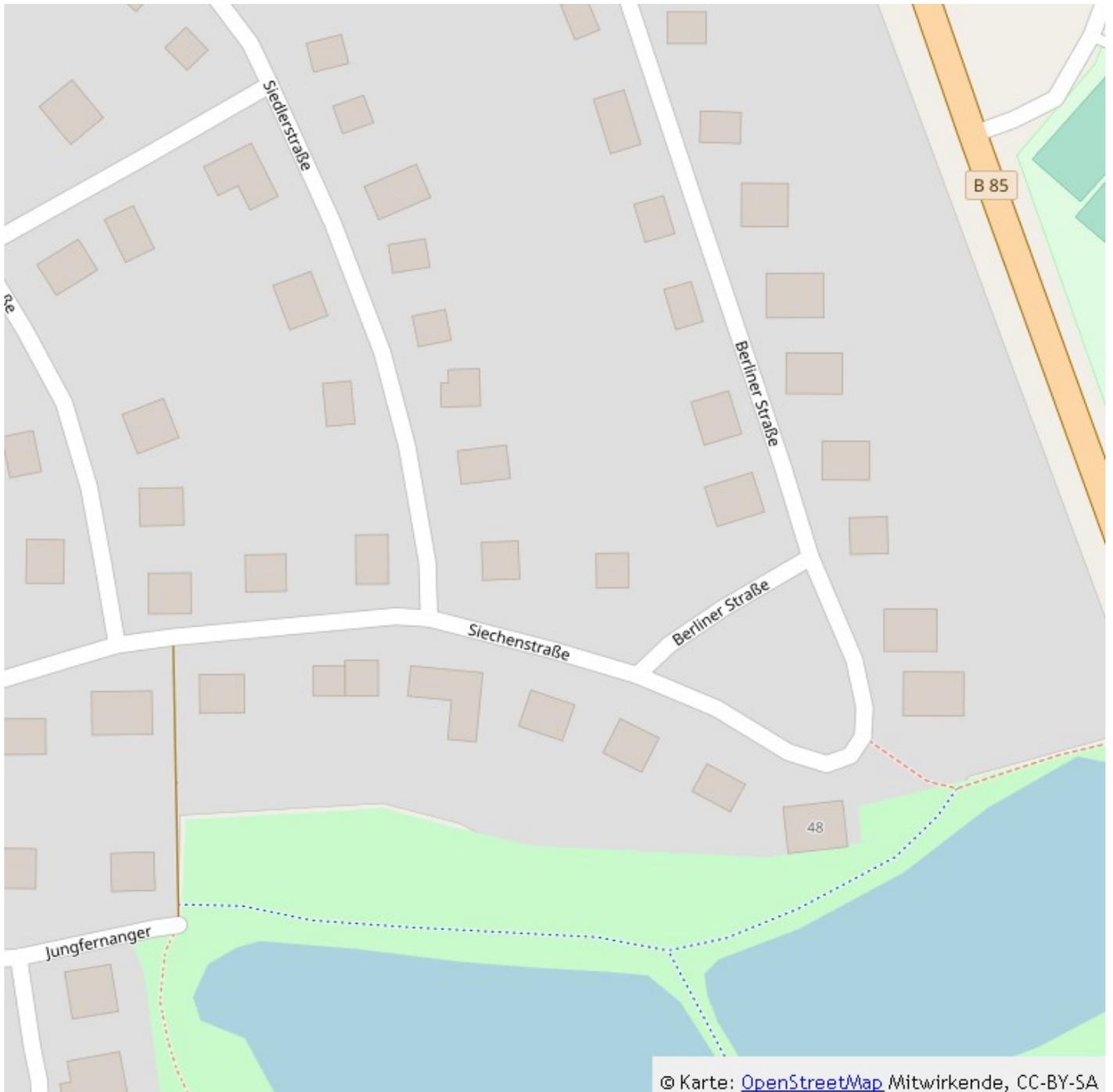
Wohnung 5



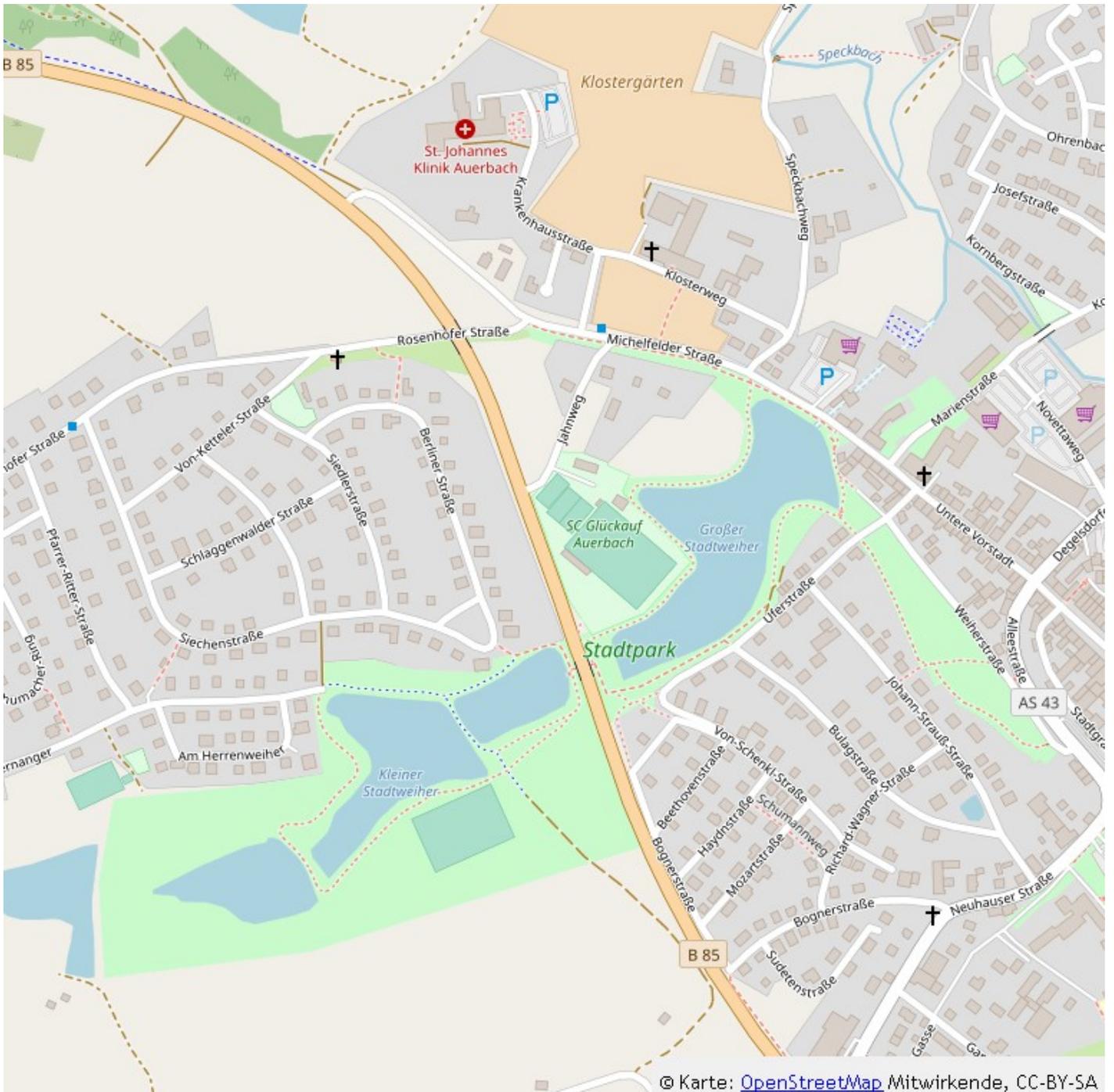
Wohnung 6



Keller Haus 1



Mikro-Ansicht



© Karte: [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) Mitwirkende, CC-BY-SA

Makro-Ansicht

pro vobis IMMOBILIEN GmbH

Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228
g.pfaffenberger@provobis-immo.de | www.provobis-immo.de

EXPOSE