



## 91074 Herzogenaurach

# Die perfekte Kapitalanlage!



**1.200.000 €**

Kaufpreis

**456 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**764 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 09132/75083-0  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	456 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	764 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	6
vermietbare Fläche	456

#### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom
Mieteinnahmen ist	54.816 €

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1960
----------------	------

#### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

-----  
Art: Verbrauchsausweis  
Gültig bis: 04.02.2034  
Endenergieverbrauch: 104,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr lt. Energieausweis: 1960  
Wesentlicher Energieträger: Erdgas E  
Effizienzklasse: D

### Modernisierungsmaßnahmen:

-----  
1995 Einbau neuer Gas-Etagenheizungen  
1996 Dachausbau  
2008 Dacherneuerung (Ziegel, Dämmung, Dachrinnen)  
2008 PV Anlage (Vertrag m. HerzoWerke) 8,4 kWp  
2014 Erneuerung der Fenster (Kunststoff, Isolierverglasung)  
2014 neue Haustür und Treppenhausfenster (Kunststoff, Isolierverglasung)  
2014 Fassadendämmung  
2014 Balkonsanierung inkl. Verkleidung und Dämmung  
2014 Erneuerung der Briefkasten- und Sprechanlage  
2012-2023 wurden die Wohnungen beim jeweiligen Mieterwechsel renoviert

Lediglich die beiden Wohnungen im 2. OG sind noch auf dem Stand 1988 bzw. 1998

### Sonstiges:

-----  
4 Stellplätze (Nutzungsvereinbarung über 4 Stellplätze mit Haus Nr. 8)  
Wäschetrockenplatz  
Kellerabteile  
Waschkeller  
Fahrradkeller



## Beschreibung

Die sehr gepflegte und laufend modernisierte Doppelhaushälfte mit 8 Wohnungen liegt in einer ruhigen Wohngegend im Westen von Herzogenaurach. Die Wohnanlage besteht aus sechs 3-Zi.-Wohnungen mit ca. 63 m<sup>2</sup> und zwei 2-Zi.-Wohnungen im Dachgeschoss mit ca. 38 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück von 764 m<sup>2</sup> befinden sich noch 8 Stellplätze und ein Trockenplatz für Wäsche, welche die Bewohner des Hauses mit den Nachbarn gemeinsam benutzen.

Alle Wohnungen sind vermietet. Die Jahresmieteinnahmen betragen rd. 55.000 €.

Auf der Südseite befindet sich eine PV-Anlage mit 8,4 kWp, die im Schnitt rd. 3.700 € Einspeisevergütung pro Jahr bringt. Die Anlage wurde am 08.02.2008 in Betrieb genommen. Es besteht ein entsprechender Vertrag mit der Herzo Werke GmbH

## Lage

Herzogenaurach mit über 25000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und die Schaeffler AG.

In Herzogenaurach finden sie alle Schularten, von der Grundschule über Realschule und Gymnasium bis zur Montessori-Schule. Anbindung zum Flughafen Nürnberg über die A3 in 25 Min. Die Autobahnauffahrt Frauenaaurach erreichen sie in 5 Min., bis Erlangen Zentrum fahren sie ca. 10 Min. Es gibt auch eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen.

Ausführliche Information zum Thema Leben und Arbeiten in Herzogenaurach und viele Informationen zu Kultur und Geschichte finden Sie auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach [www.herzogenaurach.de](http://www.herzogenaurach.de)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.













