

Exposé

Mehrfamilienhaus in Herzogenaurach

Ausbaufähiges, leerstehendes Mehrfamilienhaus in Top-Lage von Herzogenaurach



Objekt-Nr. OM-431353

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **997.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Gleißner

Spiegelgartenstr. 40
91074 Herzogenaurach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	850,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	20,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	554,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier bzw. sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche Soll von ca. 554 m². Das Potential besteht in der Renovierung des Dachgeschosses (bereits z.T. ausgebaut, inkl. Elektrik, Warmwasser, Dämmung) mit 2 Wohnungen. Das Gebäude wurde im Jahr 1960 errichtet und steht auf einem ca. 850 m² großen Grundstück.

Das Haus verfügt über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Wohnungen sind über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard. Für dieses Haus ist ein eigener Heizungseinbau erforderlich, bislang erfolgte die Versorgung über ein Nachbargebäude.

Geplant ist der Einbau einer Luftwärmepumpe. U.a. durch diesen Einbau kann ein Energieeffizienzwert von Klasse B erreicht werden.

Zum Verkauf wird eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt, nach Absprache ist auch eine Teilungserklärung möglich. Dies kann sich positiv auf die Finanzierung auswirken.

Der Bodenrichtwert beträgt aktuell 765 €/qm. Bei 850 qm sind das ein Bodenwert von 650.000 €.

Ausstattung

Die meisten Wohnungen sind bestens für Paare oder Familien geeignet! Die größten direkten Arbeitgeber sind Schäffler, Puma, Adidas, Siemens, Areva, FAU (Friedrich-Alexander-Universität)

- Kellerabteil
- Kein Einzeldenkmal/ Ensembleschutz
- genügend Stellplätze
- Balkonanlage/ Terrassen und großzügige Gartenflächen
- Ausbaufähige Dachgeschossflächen zu weiteren 2 Wohnungen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

G & T Immobilien GmbH

Geschäftsführer: Sebastian Gleißner und Maximilian Troll

Kolbstr. 10,

90513 Zirndorf

Registergericht: Amtsgericht Fürth

Handelsregister: HRB 14758

Lage

Das Objekt liegt am südlichen Stadtrand von Herzogenaurach – ruhig gelegen und dennoch mitten im Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine Haltestelle des

öffentlichen Nahverkehrs sind bequem zu Fuß erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man zudem ins Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Restaurants und Cafés.

Herzogenaurach ist nicht nur bekannt für seine charmante Altstadt, sondern auch als Standort namhafter Unternehmen wie Adidas, Puma und der Schaeffler-Gruppe. Damit bietet die Stadt eine ideale Kombination aus hoher Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke. Durch die Nähe zur Autobahn A3 sind Erlangen und Nürnberg schnell erreichbar, sodass sich Beruf, Freizeit und Wohnen hier optimal verbinden lassen.

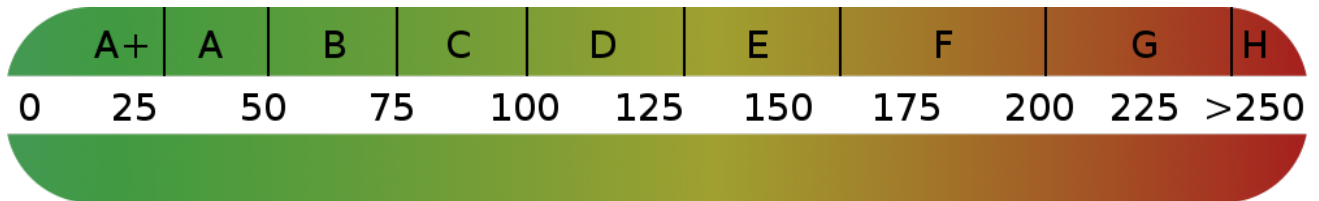
Die Lage vereint damit alles, was modernes Wohnen ausmacht: Ruhe im Alltag, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen und eine hervorragende Anbindung an die Region.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



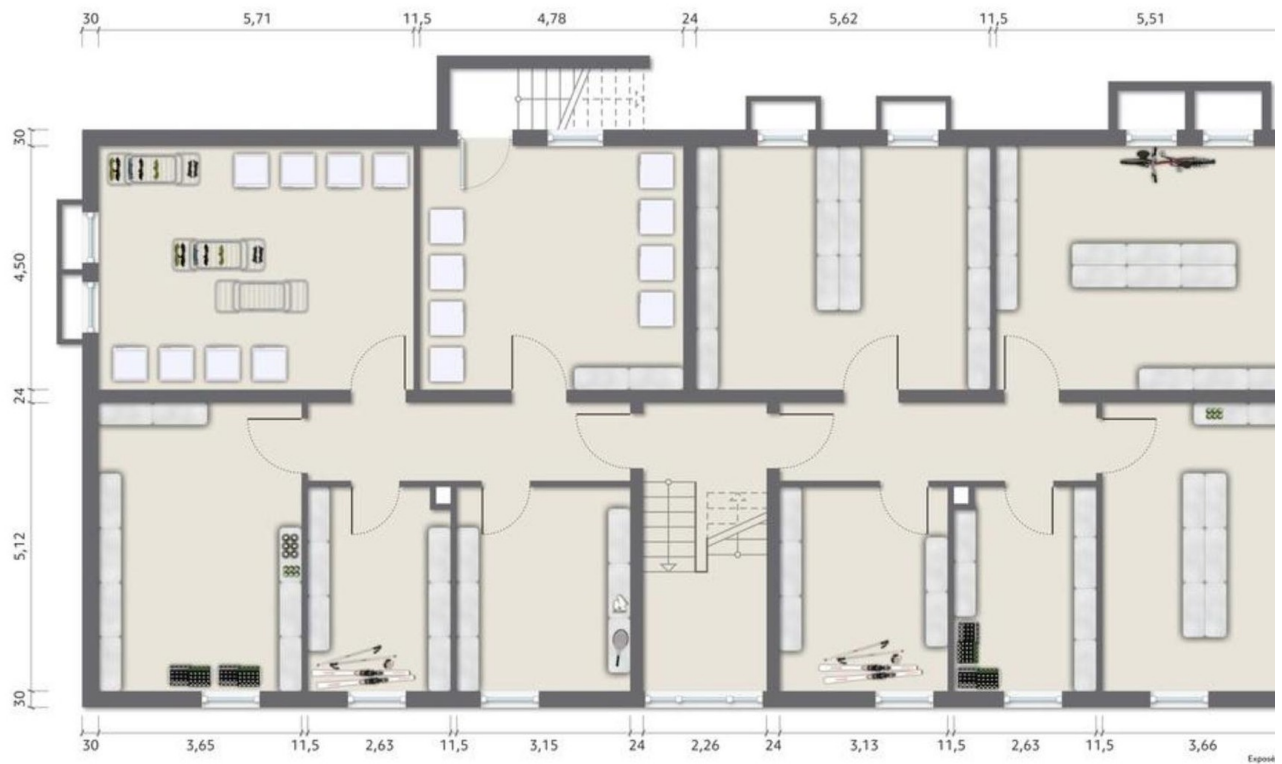
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Keller



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

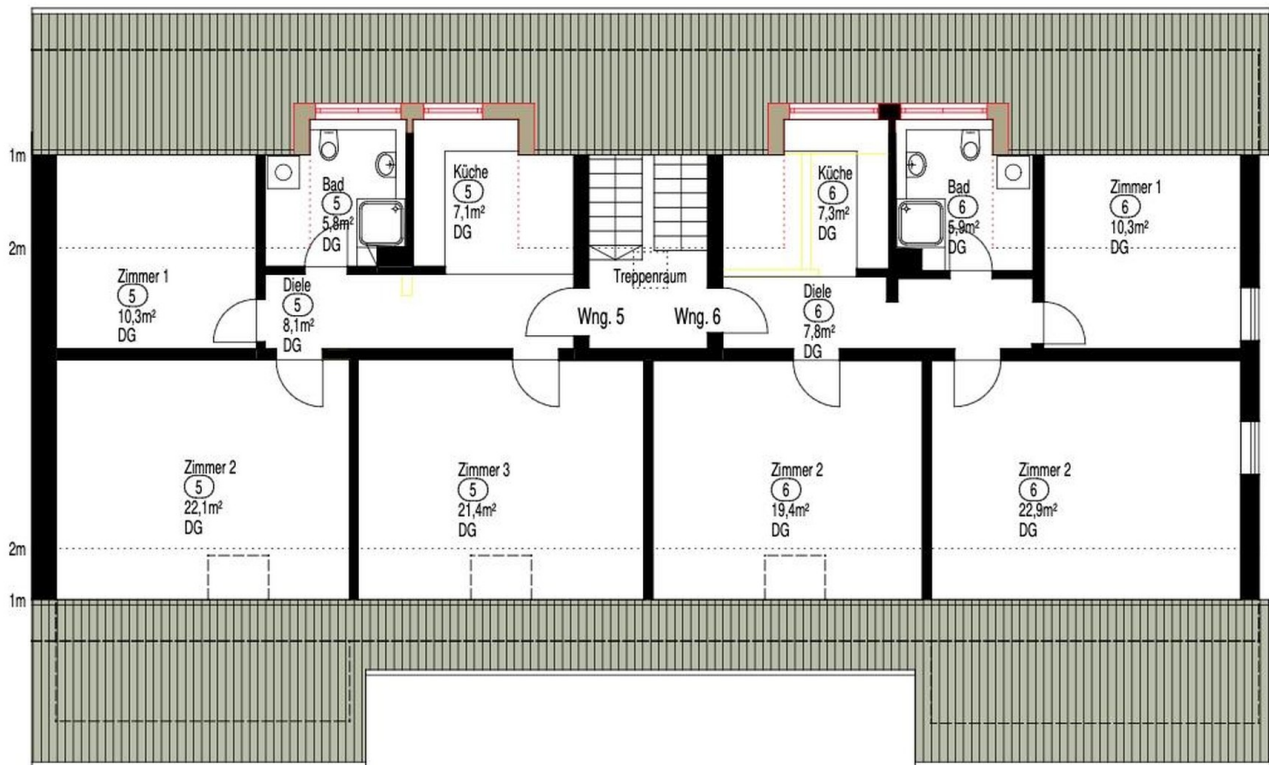


1. OG

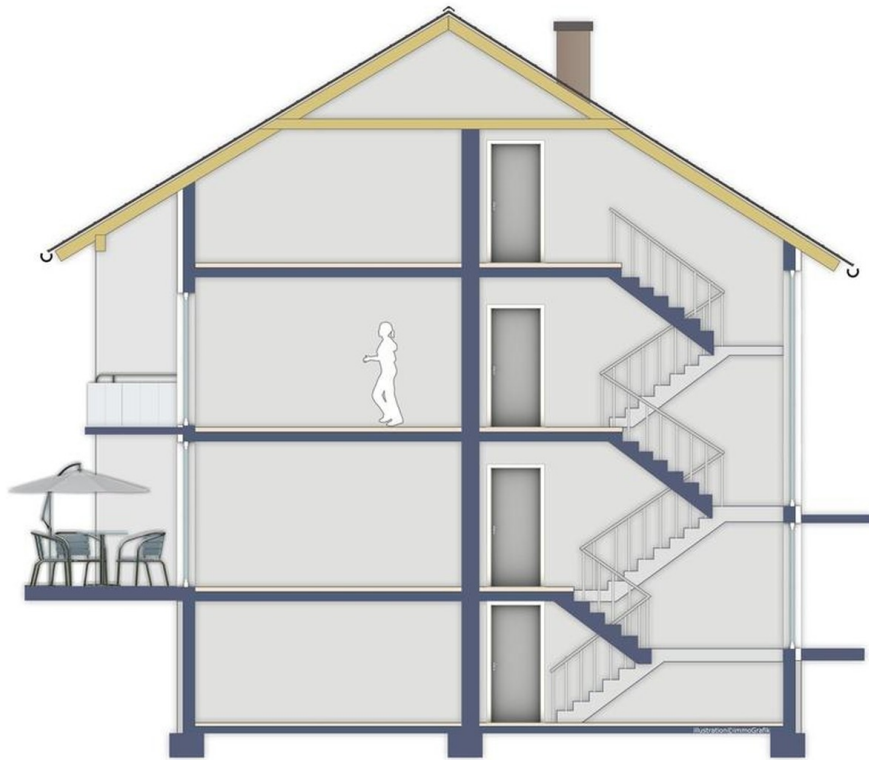


Dachgeschoss IST

Exposé - Grundrisse



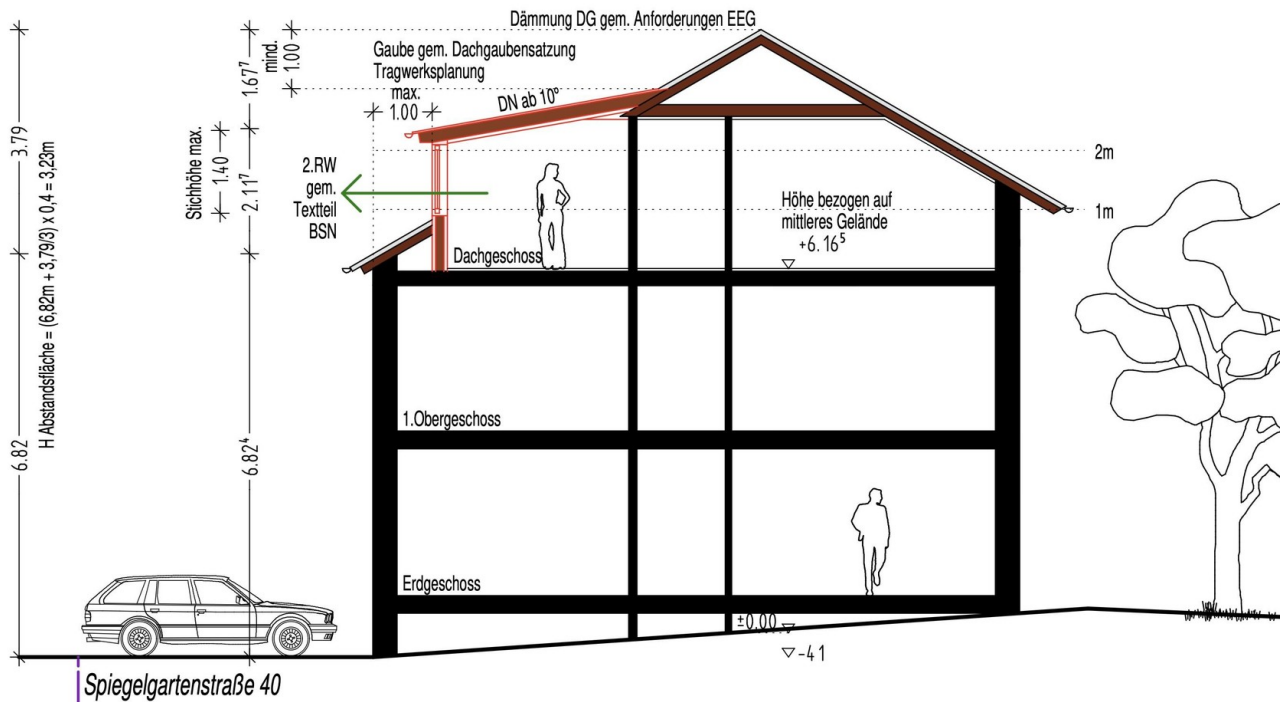
Dachgeschoss SOLL



Schnitt IST

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



Systemschnitt Spiegelgartenstraße 42, M 1:100

Schnitt SOLL