



## 91074 Herzogenaurach

zentral gelegenes Geschäftshaus / EG und OG vermietet  
/ DG nicht ausgebaut



**444.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**474 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
Horst Wettig  
Tel.: 0049896494870  
h.wettig@happy-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	474 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	444.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.05.2032
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	532.00
Primär-Energieträger	GAS

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	nach



## Ausstattung

**Allgemein**

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

**Heizungsart**

Zentralheizung	✓
----------------	---

**Stellplatzart**

Freiplatz	✓
-----------	---

**Befeuerung**

Gas	✓
-----	---

**Beschreibung zur Ausstattung**

- Mieteinnahmen EUR 1800,-- zzgl. 200 Euro NK Pauschale (ohne MWSt Option)
- Mieteinnahme 2 Parkplätze mtl. EUR 90



## Beschreibung

Provisionsfrei für den Käufer.

Angeboten wird ein reizvolle Immobilie im Herzen von Herzogenaurach. Ca. um 1960 wurde das historische Gebäude als neu erbaut. Im Jahr 1989 erfolgte eine umfassende Sanierung in den heutigen Bauzustand. Das Dachgeschoss ist als Kaltdach ausgeführt und nicht ausgebaut.

Das Geschäftshaus mit gesamt 210 qm Nutzfläche im EG und OG befindet sich in zentrale Lage in der Fussgängerzone. Die Immobilie ist gewerbllich vermietet und der Mietvertrag läuft b.a.w. mit einer Verlängerung von jeweils 1 Jahr zum Jahresende.

Das Haus selbst steht nicht unter Denkmalschutz, aufgrund der besonderen Lage im Ort gilt jedoch ein Ensembleschutz, d.h. etwaige Umbaumaßnahmen sind mit der Baubehörde abzustimmen.

Im Hof sind 6 Parkplätze vorhanden, 2 davon sind für mtl. Euro 45 vermietet und weitere 2 im Austausch für ein Zufahrtsrecht vergeben. Im Gebäude selbst sind 2 weitere Kfz Stellplätze vorhanden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die Innenstadt Herzogenaurachs und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig gut zu erreichen. Im Ort lässt es sich gut leben und arbeiten. Der Standort zeichnet sich durch wirtschaftlichen Erfolg mit 3 Dax-Konzernen sowie einer liebevoll erhaltenen historischen Altstadt aus.

In der Nähe befinden sich Neben den Städten Erlangen, Fürth und Nürnberg auch zahlreiche Landschaftsschutzgebiete im Aurachtal.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 532.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 11960.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Bei großer Nachfrage behalten sich die Eigentümer ein Bieterverfahren vor. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung. \*\*











**Happy-Immo**

ein Immobilienpartner für's Leben

