



91074 Herzogenaurach

Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen in Herzogenaurach



1.399.000 €

Kaufpreis

716 m²

Wohnfläche

649 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi
Tel.: 004917680758015
mehrdad.younesi@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	716 m ²
Grundstücksfläche	649 m ²

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1936
----------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.399.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

Gebäude 1.
Energieausweis
Art: Energiebedarfs
Gültig bis: 24.06.2036
Endenergieverbrauch: 162,7 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1977
Baujahr Wärmeerzeuger: 2005
Wesentlicher Energieträger: Erdgas E
Effizienzklasse: F

Gebäude 2
Energieausweis
Art: Energiebedarf
Gültig bis: 05.07.2036
Endenergieverbrauch: 219,2 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis: 1936 Kernsanierung 1989
Baujahr Wärmeerzeuger: 2006
Wesentlicher Energieträger: Erdgas E
Effizienzklasse: G

Objektart: 2 Mehrfamilienhäuser
Baujahre: 1936 Kernsanierung 1989 und 1977
Wohneinheiten: 11
Wohnfläche: ca. 716 m²
Grundstücksfläche: ca. 649 m²
PKW-Stellplätze: 8
Vermietungsstand: 100 % vermietet
Zustand: Gepflegt, laufend instand gehalten und modernisiert
Mieteinnahmen
Jährliche Kaltmiete: 76.860,00 €
Jährliche Nebenkostenvorauszahlungen: 18.360 €



Beschreibung

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11 Wohneinheiten in attraktiver Wohnlage von Herzogenaurach. Die Gebäude wurden (1936 Kernsanierung 1989) und 1977 errichtet und über die Jahre laufend instand gehalten, renoviert und modernisiert.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 716 m², einer Grundstücksfläche von ca. 649 m² und 8 PKW-Stellplätzen bietet das Objekt eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

Die 11 Wohnungen verfügen über unterschiedliche Wohnungsgrößen und gut geschnittene Grundrisse. Dadurch wird ein breites Spektrum an Mietergruppen angesprochen und eine gute Vermietbarkeit unterstützt.

Beide Häuser sind vollständig vermietet. Die Mieterschaft besteht sowohl aus langjährigen Bestandsmietern als auch aus neu eingezogenen Mietern. Die bestehende Vermietung sorgt für regelmäßige und planbare Mieterträge.

An beiden Gebäuden wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Sowohl die Innenbereiche als auch die Außenanlagen wurden fortlaufend gepflegt und instand gehalten. Insgesamt präsentieren sich die Immobilien in einem gepflegten und laufend unterhaltenen Zustand.

Die vorhandenen 8 PKW-Stellplätze ergänzen das Angebot und bieten den Bewohnern zusätzlichen Komfort.

Die jährliche Kaltmiete von 76.860,00 € bietet eine solide laufende Einnahmebasis. Durch die vollständige Vermietung und die breite Aufteilung auf 11 Wohneinheiten ergibt sich eine attraktive Struktur für Kapitalanleger.

Lage

Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden sich in einer gefragten Wohnlage von Herzogenaurach. Die Innenstadt sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Herzogenaurach zählt zu den wirtschaftlich starken Städten der Metropolregion Nürnberg. Die international erfolgreichen Unternehmen adidas, PUMA und Schaeffler prägen den Wirtschaftsstandort und tragen zu seiner hohen Standortattraktivität bei.

Die Kombination aus einem wirtschaftlich starken Umfeld, einer guten Infrastruktur und einer gefragten Wohnlage macht den Standort für Mieter und Kapitalanleger gleichermaßen interessant.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2036.
Endenergiebedarf beträgt 189.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, 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 Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

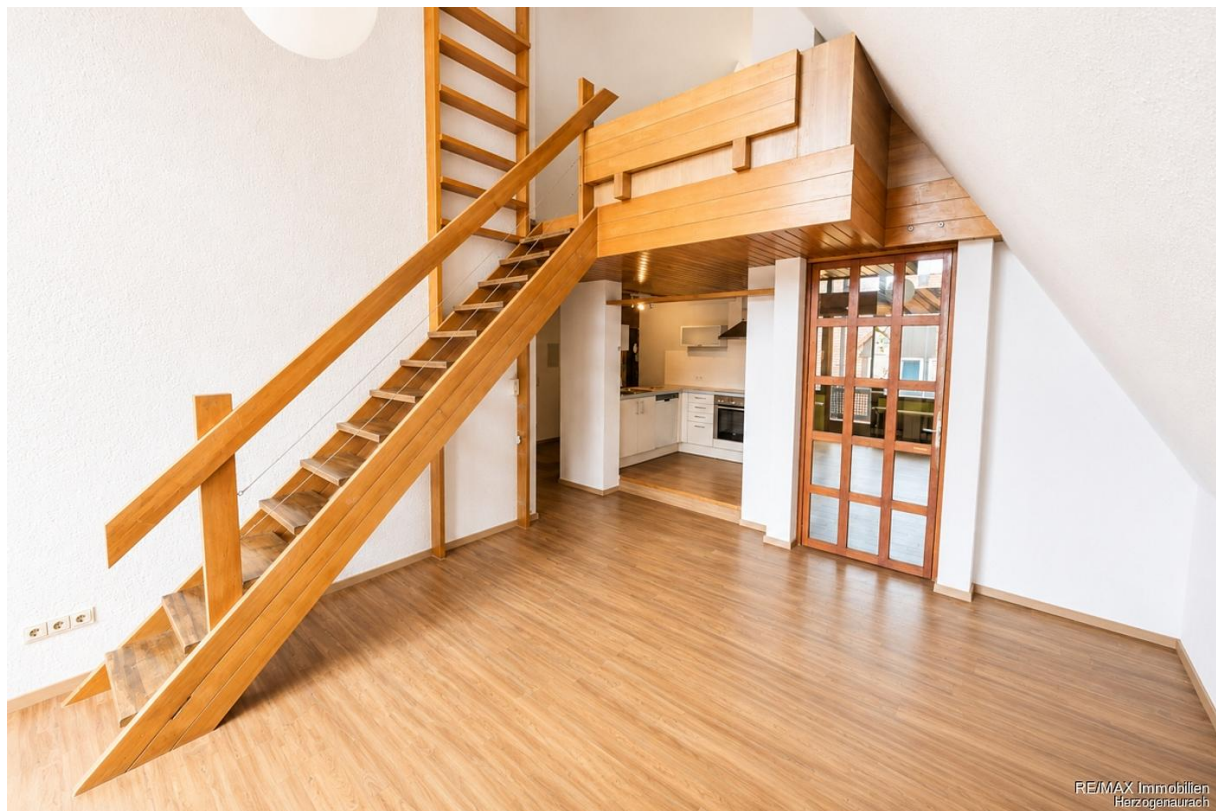
DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie

auf unserer Homepage unter: <https://remaxherzogenaurach.de/de/daveit>











REMAX Immobilien
Herzogenaurach



