



## 91074 Herzogenaurach

# Attraktive 2-Zi-Wohnung mit Südbalkon & Tiefgaragenstellplatz für Kapitalanleger oder Eigennutzer



**235.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert))



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Wohnfläche               | 60 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                 |
| Schlafzimmer             | 1                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Balkone / Terrassen      | 1                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 6 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze              | 1                 |

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 235.000 €       |
| Hausgeld        | 446 €           |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 25.01.2029  |
| Baujahr (Haus)            | 1992        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 102.00      |
| Primär-Energieträger      | OEL         |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1992     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- helle im Wohnraum eingebaute Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Loggia/ Balkon in Südausrichtung
- Vollbad mit Dusche und Badewanne mit Fenster
- Abstellraum
- Heizung ist 2025 von Öl auf Gas umgestellt worden
- großzügiger Tiefgaragenstellplatz
- Waschmaschinenraum im Keller
- Abstellraum im Keller
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- funktionaler Grundriss



## Beschreibung

Diese gepflegte 2 Zimmer Wohnung im 1.Obergeschoss in Herzogenaurach ist zurzeit vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Vermietungspotenzial dar. Die aktuelle Mieterin fühlt sich sehr wohl und strebt eine langfristige Nutzung an. Zugleich eignet sich die Immobilie ideal für Eigennutzer, internationale Fachkräfte und Berufspendler, die eine ruhige und dennoch zentrumsnahe Wohnatmosphäre schätzen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung und einem Wohnraum mit offener Einbauküche, sowie ihren besonderen Wohlfühlcharakter, durch den nach Süden ausgerichteten Balkon.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem Einkaufs- und Gewerbeumfeld von Herzogenaurach mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt ist bequem fußläufig erreichbar.

Die zentrumsnahe Lage wird durch die Nähe zum Schaeffler-Standort zusätzlich unterstrichen. Auch die internationalen renommierten Unternehmen Adidas und Puma befinden sich in komfortabler Entfernung und tragen zur besonderen Attraktivität dieses Standortes bei.

Der Standort von Siemens AG und die Universität in Erlangen sind in etwa 15–20 Minuten erreichbar (je nach Verkehrsmittel).

Durch die verkehrsgünstige Lage im Städtedreieck  
Erlangen – Nürnberg – Fürth besteht eine hervorragende Anbindung an zentrale Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Metropolregion Nürnberg.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gut ausgebaut:  
Mehrere Buslinien verbinden Herzogenaurach direkt mit Erlangen.  
Die Fahrzeit nach Erlangen beträgt ca. 20–30 Minuten bei regelmäßigen Verbindungen im Halbstundentakt.

Innerhalb der Metropolregion sind Bus, Bahn, S-Bahn und Straßenbahn eng vernetzt.

Perspektivisch wird die Verkehrsanbindung weiter verbessert durch die geplante Stadt-Umland-Bahn (StUB):  
Direktverbindung von Nürnberg über Erlangen nach Herzogenaurach im 10-Minuten-Takt und direkte Anbindung wichtiger Arbeitgeber.

- Perfekte Work Life Balance:  
Kurze Wege zu den Top Arbeitgebern der Region

- Alles nah:  
Supermärkte, Bäcker und Restaurants in Gehweite

- Urban und Grün:  
Zentrale Stadtlage mit schnellem Zugang zu Parks und der Aurach.



## Sonstige Angaben

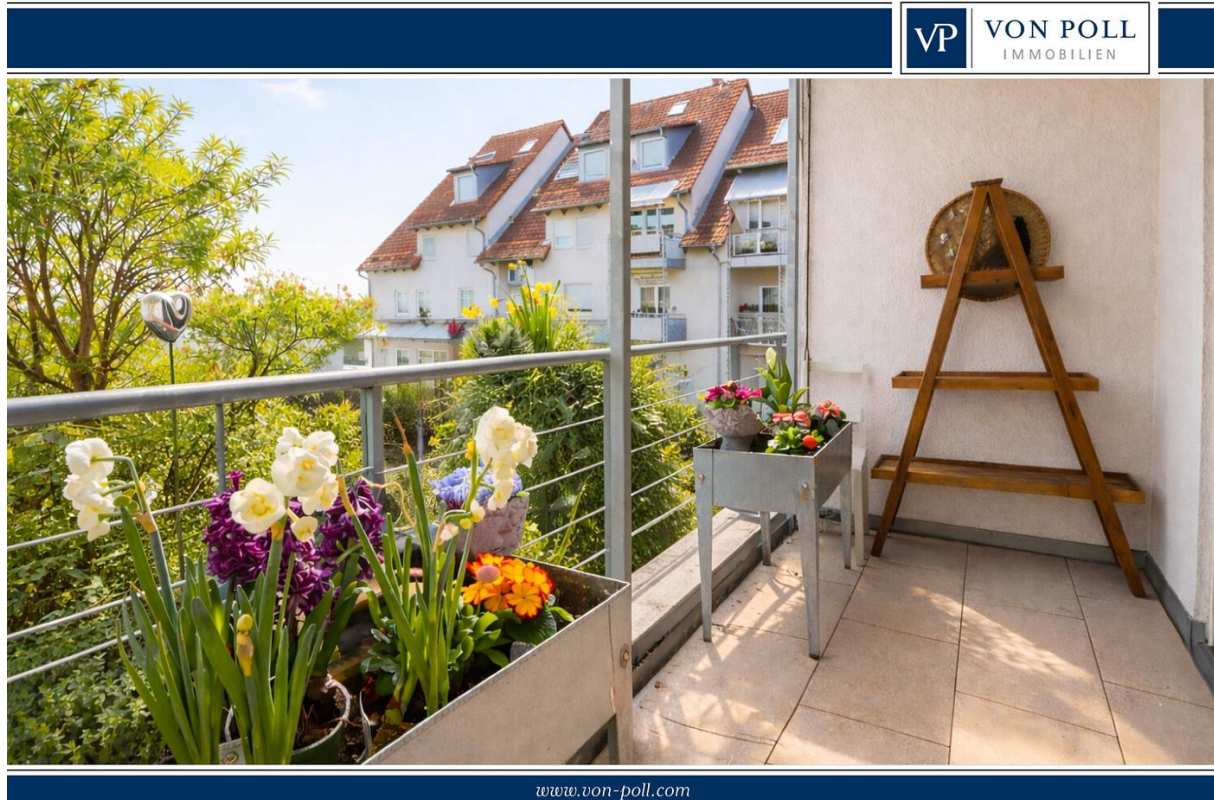
**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



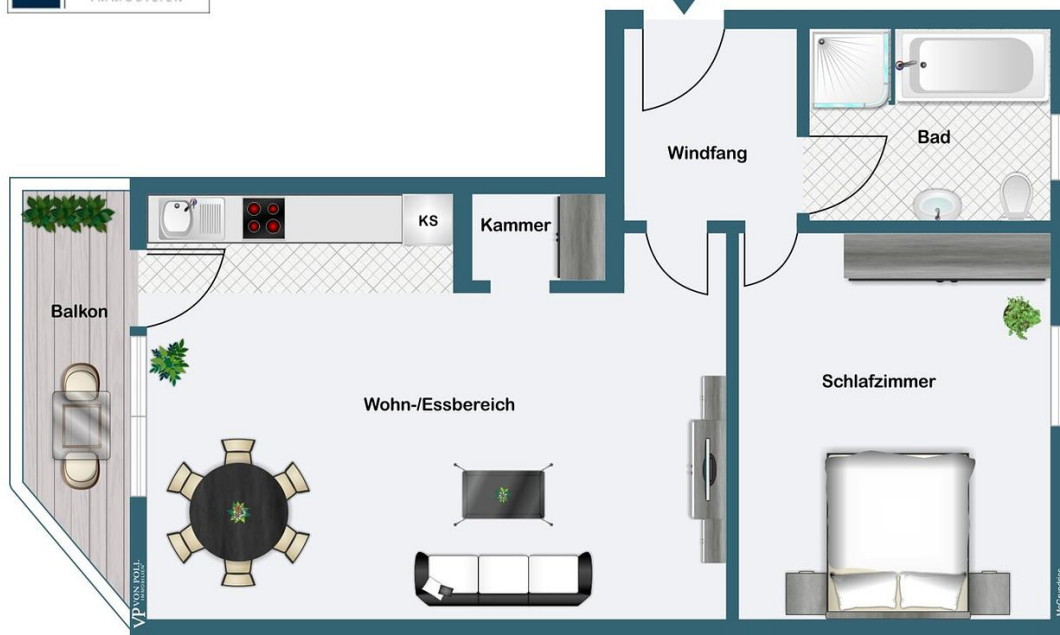












# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09132 - 75 145 60**

Selbstständiger Shop Herzogenaurach | Marktplatz 8 | 91074 Herzogenaurach  
[herzogenaurach@von-poll.com](mailto:herzogenaurach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/herzogenaurach](http://www.von-poll.com/herzogenaurach)





VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



