91074 Herzogenaurach

Großzügiges Wohnhaus für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



495.000 €
Kaufpreis

70,94 m²
Nutzfläche

400 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien
Gisela Munk
Tel.: +49 911 722282
info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	70,94 m²
Grundstücksfläche	400 m²
Zimmer	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962

Zustand

Baujahr	1962

Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Das gepflegte Anwesen befindet sich auf einem ca. 400 m² großen Grundstück in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Herzogenaurach. Das 1962 errichtete und 2016 umfassend modernisierte Gebäude verfügt über eine Hauptfläche von 205,83 m² sowie zusätzliche 70,94 m² Nutzfläche. Das Haus ist vollständig unterkellert.
Die großzügige Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist die Immobilie für große Familien, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für die Kombination von beruflicher und privater Nutzung.
Das Erdgeschoss bietet neben drei Zimmern einen großzügigen Aufenthaltsbereich mit angrenzender Küche. Diese Räume eignen sich sowohl für die Gestaltung eines weitläufigen Wohn- und Essbereichs als auch für eine mögliche gewerbliche Nutzung, beispielsweise als Büro. Die vorhandenen Sanitärbereiche ermöglichen dabei unterschiedliche Raumkonzepte.
Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, ein zentraler Flurbereich, mehrere Sanitärräume sowie ein Balkon. Die Etage bietet großzügige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung eines zusammenhängenden Wohnbereichs. Bei einer Trennung von Wohnen und Arbeiten wäre hier insbesondere die Einrichtung einer eigenen Küche erforderlich.
Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss beherbergt bereits ein separates Apartment mit eigener Küche und eigenem Badezimmer. Dieser Bereich eignet sich besonders für Familienangehörige, erwachsene Kinder oder als eigenständiger Rückzugsbereich.
Die zahlreichen vorhandenen Duschen und WC-Räume bieten eine umfangreiche sanitäre Grundausstattung. Je nach gewünschtem Nutzungskonzept können diese teilweise übernommen oder zugunsten größerer Wohn- und Arbeitsräume umgestaltet werden.
Eine Terrasse und ein Balkon ergänzen das Raumangebot. Hinter dem Gebäude stehen fünf Pkw-Stellplätze zur Verfügung, die über eine seitliche Zufahrt erreichbar sind. Nicht selbst benötigte Stellplätze bieten gegebenenfalls die Möglichkeit einer zusätzlichen Vermietung.
Die im Jahr 2016 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bilden eine gute Grundlage für eine individuelle Weiterentwicklung der Immobilie.

Lage

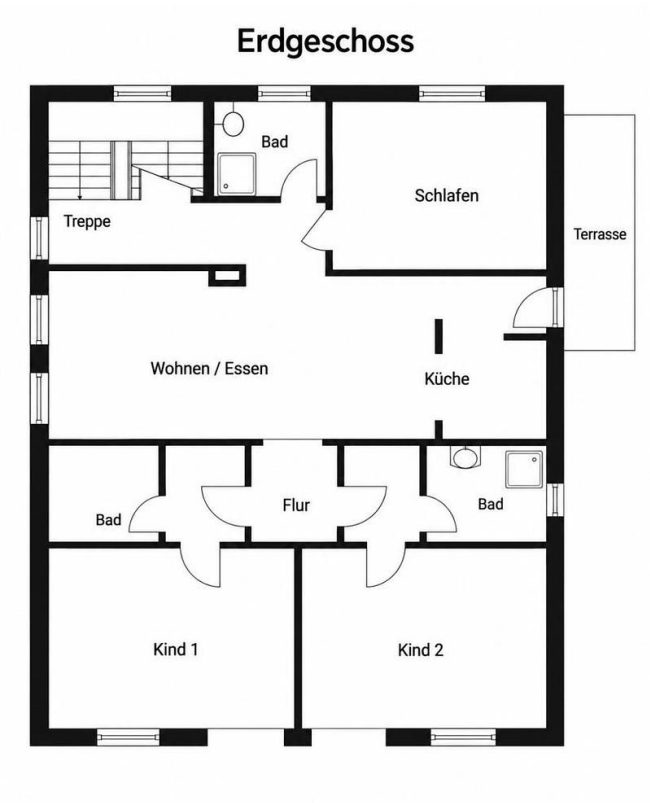
Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Herzogenaurach. Die Goethestraße ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Die historische Innenstadt mit ihren Fachgeschäften, Cafés, Restaurants und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar.
Herzogenaurach verbindet fränkisches Altstadtflair mit einem modernen, international ausgerichteten Wirtschaftsstandort. Mit Schaeffler, Adidas und Puma haben drei international bekannte Unternehmen ihren Hauptsitz in der Stadt. Daneben sind zahlreiche weitere Unternehmen und Dienstleister am Standort und im näheren Umfeld vertreten.
Die Lage bietet damit attraktive Voraussetzungen sowohl für Familien als auch für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Die gute Erreichbarkeit der Innenstadt und der ansässigen Unternehmen unterstreicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.
Herzogenaurach verfügt über einen eigenen Stadtbusverkehr und ist in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg eingebunden. Über das regionale Straßennetz bestehen gute Verbindungen nach Erlangen, Nürnberg und Fürth sowie zur Autobahn A3.

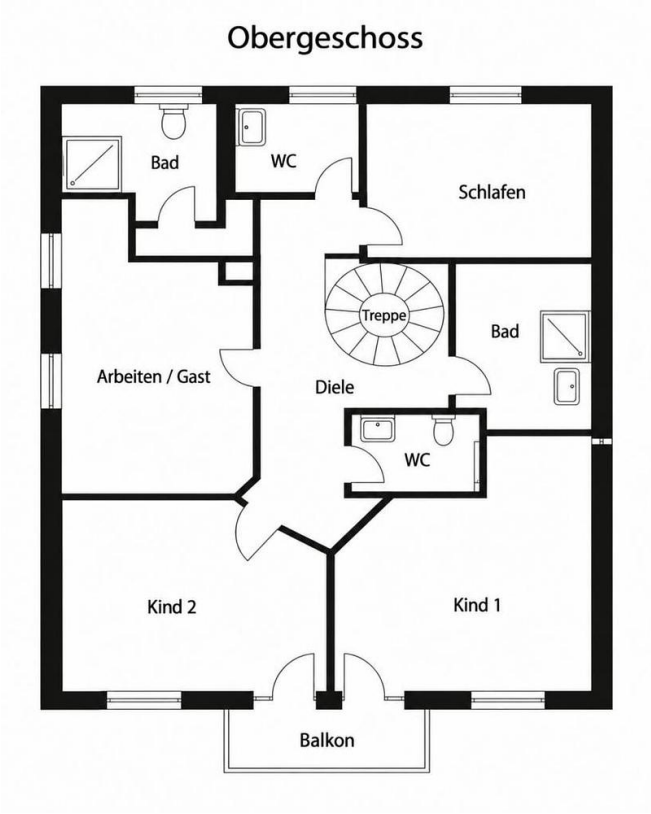
Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!






Erdgeschoss
Bad
Schlafen
Treppe
Terrasse
Wohnen / Essen
Küche
Bad
Flur
Bad
Kind 1
Kind 2


Obergeschoss
Bad
WC
Schlafen
Treppe
Bad
Arbeiten / Gast
Diele
WC
Kind 2
Kind 1
Balkon