



## 91074 Herzogenaurach

Aparthotel, Mehrgenerationenhaus oder Mietshaus – vielseitig nutzbar, zentral gelegen und dennoch sehr ruhig.



**649.000 €**

Kaufpreis

**70,94 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**400 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Nutzfläche        | 70,94 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 400 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer            | 8                    |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1962 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Kaufpreis           | 649.000 €      |
| provisionspflichtig | ✓              |
| Aussen-Courtage     | Die Nachweis-, |

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1962 |
|---------|------|



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

#### Objektbeschreibung

Das angebotene Aparthotel liegt in zentraler Lage, aber ruhig von Herzogenaurach. Das Gebäude wurde 2016 umfassend modernisiert und für den Betrieb als Beherbergungsstätte ausgestattet. Es befindet sich auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von 205,83 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von 70,94 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen sieben Gästezimmer in Erd- und Obergeschoss zur Verfügung; im Dachgeschoss ergänzt ein vollständig ausgebautes Apartment mit eigener Küche und eigenem Bad das Raumangebot. Jedes Gästezimmer verfügt über eine eigene Dusche. Gemeinschafts-, Küchen- und Sanitärräume sind in allen Ebenen sinnvoll angeordnet. Hinter dem Gebäude befinden sich fünf Stellplätze, die über eine seitliche Zufahrt erreichbar sind. Das Haus ist voll unterkellert.

Zur Ausstattung gehören eine Zentralheizung, Teppichböden in den Gästezimmern sowie geflieste Böden in den Nassbereichen. Die Fenster sind als isolierverglaste Elemente ausgeführt und mit elektrischen Rollläden versehen.

#### Erdgeschoss

Im Erdgeschoss liegen drei Gästezimmer, jeweils mit eigener Dusche, ein großzügiger Frühstücksraum, die angrenzende Küche, mehrere Sanitärräume sowie Flur und Treppenbereich. Frühstücksraum und Küche bilden den zentralen Gemeinschaftsbereich. Zwei der Gästezimmer verfügen über einen direkten Zugang zur zugeordneten Terrasse.

#### Obergeschoss

Das Obergeschoss umfasst vier weitere Gästezimmer, ebenfalls jeweils mit eigener Dusche, einen mittig gelegenen Vorraum, den Treppenbereich sowie mehrere WC-Räume. Ein Balkon erweitert das Angebot dieser Etage. Die Erschließung erfolgt über den zentralen Vorraum und das Treppenhaus.

#### Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befindet sich ein vollständig eingerichtetes Apartment mit eigener Küche und Bad, das als abgeschlossene Wohneinheit genutzt werden kann.



## Lage

---

Das Aparthotel befindet sich in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Herzogenaurach. Die Goethestraße ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung und bietet Gästen eine wohnliche Umgebung abseits großer Hotelanlagen. Die historische Innenstadt mit ihren Fachgeschäften, Cafés, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar. Herzogenaurach verbindet dabei fränkisches Altstadtflair mit einem modernen, international ausgerichteten Wirtschaftsstandort.

Besonders attraktiv ist die Lage für Geschäftsreisende und längerfristig Beschäftigte der in Herzogenaurach ansässigen Unternehmen. Mit Schaeffler, Adidas und Puma haben drei international bekannte Konzerne ihren Hauptsitz am Standort. Daneben sind zahlreiche weitere Unternehmen und Dienstleister in der Stadt und im näheren Umfeld vertreten.

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!

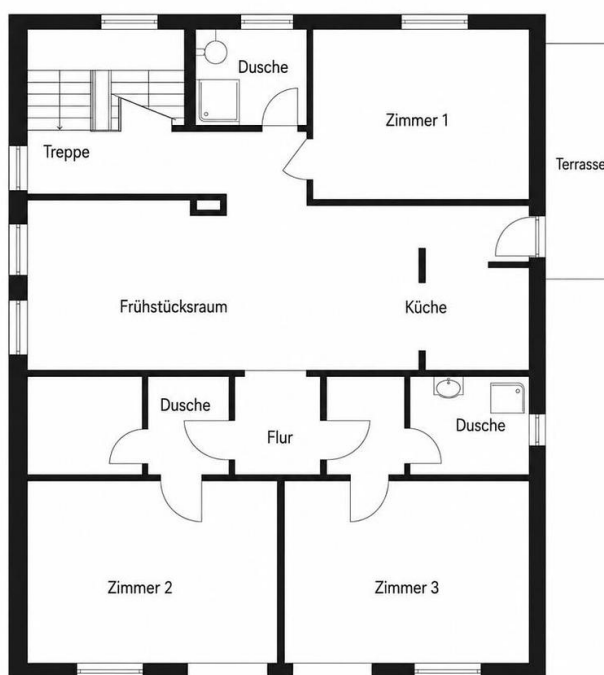








### Erdgeschoss





## Obergeschoss

