



## 91074 Herzogenaurach

Wohnung oder Praxis/Büro alles ist möglich -  
renovierungsbedürftig!



**249.000 €**

Kaufpreis

**117 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**591 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



**Ihr Ansprechpartner**

Mehrdad Younesi  
Tel.: 0176 80758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	591 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	2

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	300 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Zustand

Baujahr	1977
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

---

### Bodenbelag

Estrich ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Energieausweis

Art: Endenergieverbrauchsausweis

Gültig bis: 10.03.2026

Endenergieverbrauch: 214 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1977

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Effizienzklasse: G

Endenergieverbrauch Wärme: 214 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Endenergieverbrauch Strom: 42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

- 2 Tiefgaragenstellplatz
- 2 großzügige Balkone
- neue Wasserleitungen 2023



## Beschreibung

Herzogenaurach - Entdecken Sie diese vielseitige Immobilie!

Im ersten Obergeschoss bietet die renovierungsbedürftige, ehemalige Zahnarztpraxis (ca. 117 m<sup>2</sup>), die Möglichkeit einer Neugestaltung.

Letzte Nutzung: Behandlungsräume, Wartezimmer, Sanitäreinrichtungen, Nebenräume.

Hier einige Nutzungsvorschläge:

- Büroflächen: Durch eine offene Raumgestaltung können die vorhandenen Räume umgestaltet und genutzt werden.
- Medizinische Nutzung: Die Räumlichkeiten können auch für andere medizinische Praktiken wie Allgemeinmedizin, Physiotherapie oder ähnliche Fachgebiete umgestaltet werden.
- Kreative Arbeitsbereiche/Büro : Durch eine moderne Gestaltung können die Räumlichkeiten auch für ein Fotostudio, Friseurstudio oder ein Künstleratelier angepasst werden.
- Wohnung

Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude mit insgesamt 4 Einheiten, derzeit zwei Wohneinheiten, einer kleinen Gewerbeeinheit und die ehemalige Zahnarztpraxis.

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind ebenfalls im Preis inbegriffen. Genießen Sie zudem die Vorzüge von zwei großzügigen Balkonen, die Ihnen zusätzlichen Freiraum und Entspannungsmöglichkeiten bieten.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

## Lage

Herzogenaurach mit über 25000 Einwohnern ist bekannt und international geprägt durch die Hauptfirmensitze der Weltunternehmen adidas, Puma und die Schaeffler AG.

In Herzogenaurach finden sie alle Schularten, von der Grundschule über Realschule und Gymnasium bis zur Montessori-Schule. Anbindung zum Flughafen Nürnberg über die A3 in 25 Min. Die Autobahnauffahrt Frauenaurach erreichen sie in 5 Min., bis Erlangen Zentrum fahren sie ca. 10 Min. Es gibt auch eine gute Busverbindung zwischen Herzogenaurach und Erlangen.

Ausführliche Information zum Thema Leben und Arbeiten in Herzogenaurach und viele Informationen zu Kultur und Geschichte finden Sie auf der Homepage der Stadt Herzogenaurach [www.herzogenaurach.de](http://www.herzogenaurach.de)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach











RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



