

## INTERESSANTES MEHRFAMILIENHAUS MIT INSGESAMT 4 WOHNUNGEN UND EINER GEWERBEEINHEIT IN HEROLDSBERG



**Anschrift:**  
90562 Heroldsberg

**Fakten:**

- Wohnen in verkehrsgünstiger Lage in Heroldsberg
- Gute Infrastruktur nach Nürnberg und in die Fränkische Schweiz
- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und einer Gewerbeinheit
- Einige Wohnungen wurden zum Teil bereits modernisiert, andere Wohnungen bieten noch Potential zur Investition
- Die Gewerbeinheit ist aktuell als Restaurant vermietet

**Anzahl Wohneinheiten:** 4 Wohnungen

**Baujahr:** 1978

**Wohnfläche:** ca. 280 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche Restaurant:** ca. 232 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksgröße:** ca. 540 m<sup>2</sup>

**Heizungsart:** Ölzentralheizung

**Mieteinnahmen netto/p.a.:** 30.120,00 €

**Kaufpreis:** 400.000,00 €

**Rendite:** 7,53 %  
(Verhältnis Mieteinnahme / Kaufpreis)

**Multiplikator:** 13,28  
(Verhältnis Kaufpreis / Mieteinnahme):

**Erfolgshonorar:**

Die Käuferprovision beträgt bei Nachweis oder Vermittlung 5,95 % (inkl. 19 % MwSt.) aus dem notariell protokollierten Kaufpreis, verdient und fällig nach Kaufvertragsabschluss.

## Lage:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Ortseingang der 4 - Schlösser - Gemeinde Heroldsberg, im Norden von Nürnberg, umgeben von Wäldern und Wiesen.

Heroldsberg ist eine aufstrebende Gemeinde mit vielen Sehenswürdigkeiten und Grünflächen entlang des Gründlachtals. Hier finden Sie Erholung sowie ein breites Freizeitangebot – Sportvereine, Freibad, Fitnessstudio etc. – in direkter Umgebung. Daneben bietet Ihnen Heroldsberg sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Friseure, Kindergärten, Grundschule, Hotels und Gaststätten.

## Sehr gute Infrastruktur.

Dank der Bundesstraße B2 erreichen Sie in Kürze die Nürnberger Innenstadt (ca. 12km) sowie die Autobahnauffahrt der A3 mit Anschluss an die A9. Auch das Stadtzentrum von Erlangen liegt nur etwa 17 km entfernt.

Mit der Gräfenbergbahn gelangen Sie schnell an den Nürnberger Nordostbahnhof sowie direkt nach Gräfenberg in die Fränkische Schweiz.

## Objektbeschreibungen:

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit wurde 1978 erbaut. Das Haus befindet sich in bester Sichtlage direkt an der Ecke Schützenstraße / Hauptstraße. Vor dem Gebäude stehen etwa sechs Parkplätze zur Verfügung. In der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss befindet sich ein indisches Restaurant, welches seit 2014 vermietet ist. Die Eigentümer haben bewusst nur einen Zweijahresvertrag mit dem Mieter geschlossen, falls ein Käufer die Einheit selbst nutzen möchte. Sollte dies nicht gewünscht sein, so würde der jetzige Mieter auch gerne einen längerfristigen Vertrag abschließen.

Die Wohnungen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss. Der Zustand der Wohnungen ist lt. Aussage der Eigentümerin gepflegt und dem Baujahr entsprechend. Leider konnten die Wohnungen im Vorfeld nicht besichtigt werden.

Angefallene Reparaturen wurden immer fachgerecht durchgeführt. Größere Instandhaltungsmaßnahmen gab es bisher jedoch nicht.

## Wohn- und Nutzfläche Gesamt:

EG (Restaurant):	ca. 232 m <sup>2</sup> . + KG + Stellplätze
1. OG links:	ca. 45 m <sup>2</sup> Wfl.
1. OG rechts	ca. 100 m <sup>2</sup> Wfl. + 1 Stellplatz
2. OG links	ca. 45 m <sup>2</sup> Wfl.
2. OG rechts	ca. 90 m <sup>2</sup> Wfl. + 1 Stellplatz
<b>Wohn- u. Nutzfläche Gesamt</b>	<b>ca. 512,00 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Keller	

## Energiekennwerte (Verbrauchsausweis):

Verbrauch, Heizöl, 130,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Warmwasser nicht enthalten-

**Gerne würden wir Ihnen dieses Anwesen bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren und stehen Ihnen in der Zwischenzeit für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.**

**Mieteinnahmen:**

Etage	Zimmer	Fläche m <sup>2</sup>	Kaltmiete €	Miete € pro m <sup>2</sup>	NK	Letzte Miet-erhöhung	Mietkonditionen
EG	Restaurant	Ca. 232	1000 zzgl. 19%MwSt	4,30 zzgl. MwSt.	410	Bisher Keine	Seit 01.05.14 Befristet 2 Jahre (bis 01.05.16) 3 Monate Kündigungsfrist
OG rechts	3,0	Ca. 100	570	5,40	180	Bisher keine	Seit 15.04.14 Unbefristet 3 Monate Kündigungsfrist
DG rechts	3,0	Ca. 90	480	5,30	120	Bisher keine	Seit 01.06.2006 Unbefristet 1 Jahr Kündigungsfrist
OG links	2,0	Ca. 45	460	5,10		Bisher keine	Ist an das Restaurant vermietet für die Mitarbeiter
DG links	1,0	Ca. 45					

**Jahresnettomieteinnahmen: 30.120 €**

**Rendite: ca. 7,53 %**

**Multiplikator: 13,28**

**Ihre Ansprechpartner:**

**Name:**

Janina Steinlein  
Geschäftsführerin

**Name:**

Sarinah Arnold  
gepr. Immobilienmaklerin (IHK)

**Telefonnummer:**

0911 / 25 25 99 0

**Telefonnummer:**

0911 / 25 25 99 0

**Faxnummer:**

0911 / 25 25 99 20

**Faxnummer:**

0911 / 25 25 99 20

**Email – Adresse:**

j.steinlein@laureo.de

**Email Adresse:**

s.arnold@laureo.de

**Adresse:**

LAUREO Immobilien  
Consulting GmbH + Co. KG  
Neunhofer Hauptstr. 78  
90427 Nürnberg

.....

**Haben Sie aktuell eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der seine Immobilie veräußern möchte?** Wir können Ihnen schon heute eine stets zuvorkommende und kompetente Abwicklung in allen Bereichen „rund um die Immobilie“ zusichern.

.....

**Hinweis:**

Alle objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen bitten wir um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen.

Sie haben das Recht, der Nutzung und Verarbeitung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung jederzeit schriftlich zu widersprechen.

**Energieausweis (Verbrauch):** 130 kWh/(m²a)  
Heizöl, Warmwasser nicht enthalten

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

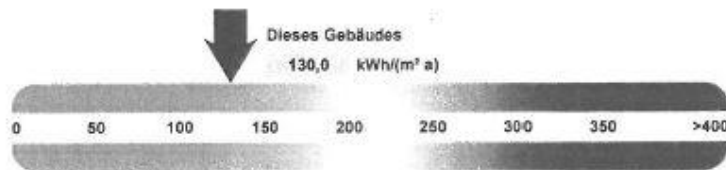
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil  
Schützenstrasse 2-2c, 90562 Heroldsberg  
Hauptgebäude

3

## Energieverbrauchskennwert



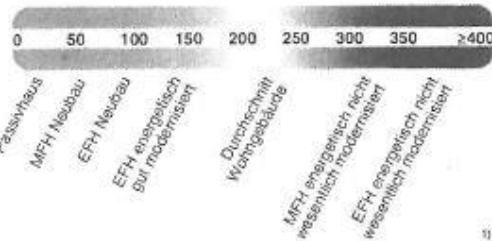
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Heizöl	01.07.2009	30.06.2010	128360	—	0,96	126,5	—	126,5
Heizöl	01.07.2010	30.06.2011	135290	—	0,99	137,5	—	137,5
Heizöl	01.07.2011	30.06.2012	120780	—	1,02	126,1	—	126,1
Durchschnitt								130,0

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{G}$ ) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

**Außenansichten:**

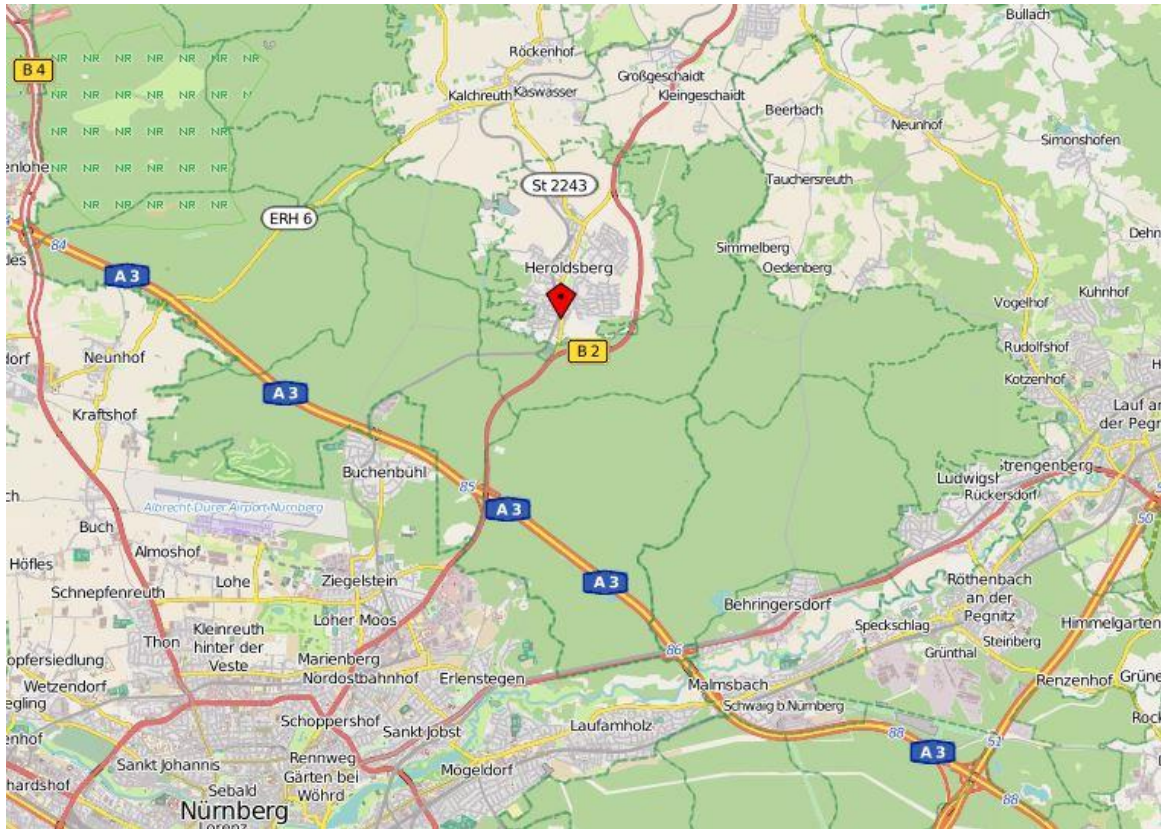


**Ansicht von der Schützenstraße**



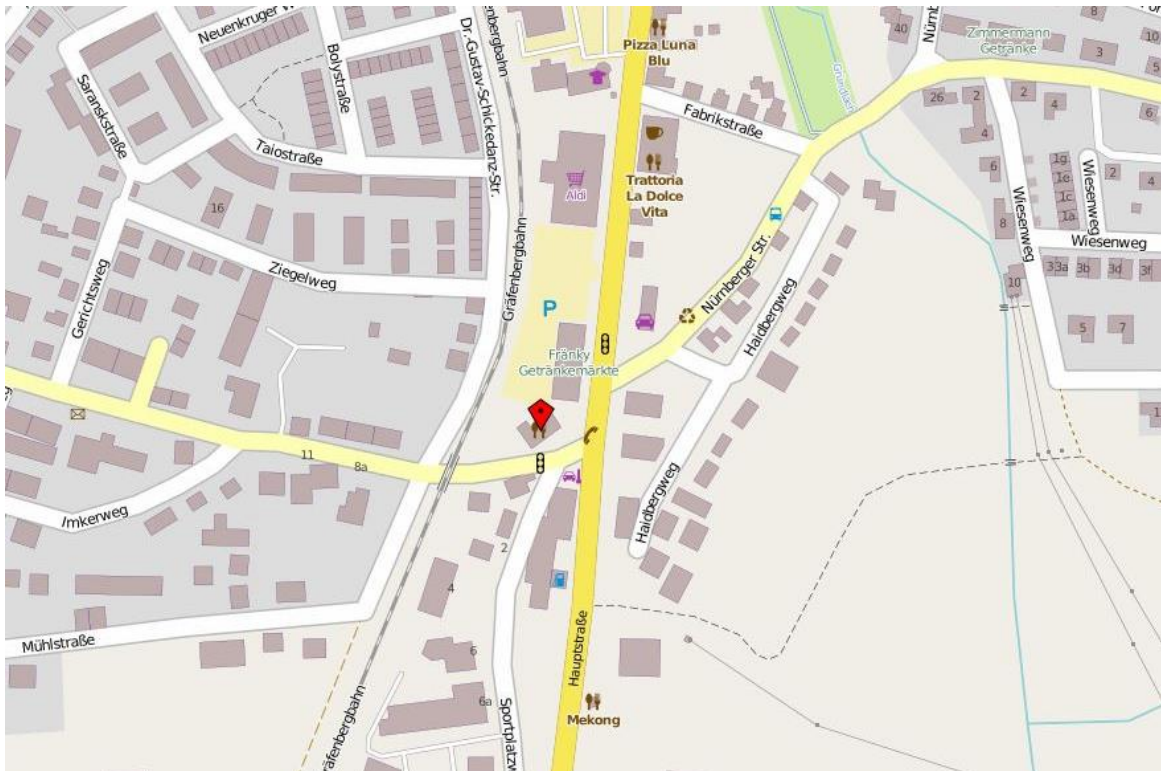
**Ansicht von der Hauptstraße**

### Umgebungsansicht:



© OpenStreetMap contributors

### Detailansicht:



© OpenStreetMap contributors

## **WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER**

### **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag in Textform (Brief, Fax E-Mail) zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage und beginnt nach Erhalt dieser Belehrung, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

LAUREO Immobilien Consulting GmbH + Co. KG  
Neunhofer Hauptstraße 78  
90427 Nürnberg  
E-Mail: [info@laureo.de](mailto:info@laureo.de)  
Fax: 0911 / 25 25 99 20

### **Folgen des Widerrufs**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzung (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zu Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### **Hinweis**

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.