

HERZO HOMES II

ZUHAUSE IN HERZOGENAURACH



ÜBERSICHT

EINLEITUNG.....03

LAGEBESCHREIBUNG.....04

NÄHERE UMGEBUNG.....06

OBJEKTBESCHREIBUNG.....08

PLANUNTERLAGEN.....12



LEBEN UND WOHNEN MIT GANZ VIEL HERZ

Zuhause im Herzen einer Metropolregion aber auch im Herzen von herrlicher Natur und mittelalterlichem Flair, umgeben von urbanem Lifestyle, fränkischer Gemütlichkeit und abwechslungsreichen Ausflugsziele – so leben und wohnen Sie in den neun schicken Eigentumswohnungen des Herzo Homes II. Am ruhigen Stadtrand in der Nähe vom Schleifmühlbach wartet ihr neues lichtdurchflutetes Zuhause und ein Übermaß an Lebensqualität auf Sie.

ALT UND NEU UNZERTRENNLICH VERBUNDEN

In Herzogenaurach finden Sie altes Fachwerk, mittelalterliche Türmchen, romantische Gassen und zahlreiche Baudenkmäler inmitten einer hochmodernen und erfolgreichen Region. Denn das fränkische Kleinod mit seinen Traditionen ist die Heimat einiger Weltmarktführer und bestens mit seinem innovativen Umfeld vernetzt. Hier leben Sie umgeben von nostalgischer Nestwärme, während Sie den direkten Zugang zur Großstadt mit all ihren Vorzügen genießen. So spazieren Sie am Morgen zum Bäcker, erledigen die Einkäufe

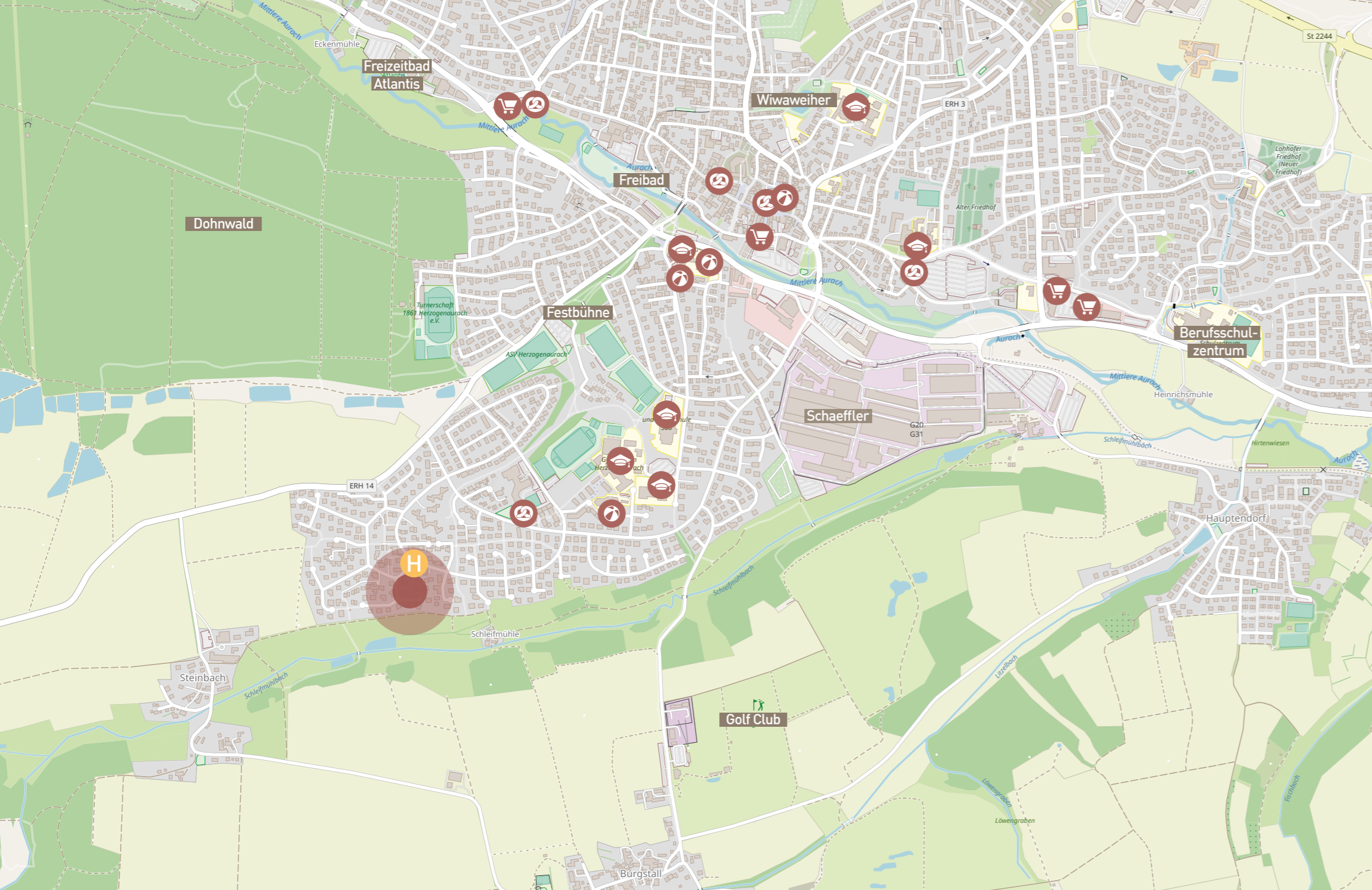
auf dem Wochenmarkt und treffen sich am Abend mit Freunden in einem chicen Restaurant, gehen ins Theater oder Kino oder zum Shoppen in die Kaiserstraße. Denn vor den Toren der mittelfränkischen Stadt liegt die europäische Metropolregion Nürnberg mit all ihrer Vielfalt, Lebendigkeit und den unzähligen Möglichkeiten. So erreicht man innerhalb von 15 Minuten die Innenstädte von Fürth oder Erlangen und in 30 Minuten die Nürnberger City.



Eine hervorragende Anbindung an die A3 und A73 sowie ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz rücken sämtliche Ziele in greifbare Nähe von Herzogenaurach. So liegt auch der internationale Flughafen von Nürnberg nur 20 Minuten entfernt. Wer die nähere Umgebung erkunden möchte, hat die Qual der Wahl zwischen dem idyllischen Pegnitztal mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, dem Solarberg Fürth, dem Dechsendorfer Weiher, dem Tennenloher Forst und einer langen Liste an Schlössern, Burgen und Ausflugszielen. Ein attraktiver Anziehungspunkt ist auch das Freizeit- und

Erlebnisbad ATLANTIS mit seiner ausgezeichneten Saunalandschaft und dem Wasserspielpark.

International bekannt wurde Herzogenaurach mit seinen über 24.500 Einwohnern aber vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht, denn die Stadt ist Hauptsitz für gleich drei Weltkonzerne: adidas, PUMA und SCHAEFFLER nutzen die vorteilhafte Lage und bieten ein breites Angebot an Arbeitsplätzen sowie ein fruchtbares ökonomisches Umfeld.



IDYLLISCHER STADTRAND ZUM WOHLFÜHLEN

Die Brucknerstraße liegt am süd-westlichen Rand von Herzogenaurach, eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet, ganz in der Nähe vom Schleifmühlbach und dem Golfplatz. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter von Ihrer Haustüre entfernt. Darüber hinaus befinden sich zwei Spielplätze und die Mittelschule gleich um die Ecke. Zu ihren direkten Nachbarn gehören außerdem grüne Felder, der Turnverein, der Dohnwald und der Firmensitz von Schaeffler. Wenn Sie sich eine erfrischende Auszeit wünschen, sind das Freibad und das Freizeitbad Atlantis nicht weit. Auch die Mittlere Aurach mit ihren grünen Uferauen wartet ganz in der Nähe darauf, Sie mit frischer Luft und klarem Wasser zu erfreuen.

Alle Anlaufstellen des täglichen Lebens, wie z. B. Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, die m&i Fachklinik, eine Postfiliale sowie ein vielseitiges gastronomisches Angebot lassen sich fußläufig gut erreichen. Für Abwechslung sorgen die Feste und Kulturveranstaltungen der über tausend Jahre alten Stadt. Das Altstadtfest, der Weihnachts-

markt, die Kirchweihen und Festivals locken jährlich auch viele Besucher nach Herzogenaurach.

Mitten in all der Pracht sind Sie zu Hause – wohlbehütet und doch absolut zentral. Dabei gehören zu Ihrem erfüllten Leben in Herzogenaurach nicht nur die vielen Highlights der sportlichsten Stadt Deutschlands - auch die Nachbarstädte Fürth, Erlangen und Nürnberg sind täglich für Sie erreichbar.

Ob Erlangen mit seinem Schlossgarten, seinem Erfinderreichtum und der gelebten Bierkultur, Fürth mit seinen unzähligen Denkmälern, dem grünen Markt und dem blumenübersäten Stadtpark oder Nürnberg mit der trutzigen Stadtmauer und den verlockenden Shoppingmeilen. Jede Stadt birgt viele unterschiedliche Erlebnisse und Möglichkeiten, die Sie in kleineren oder größeren Häppchen, quasi nur einen Katzensprung entfernt erkunden können.



GENAU, WIE SIE ES SICH WÜNSCHEN.

Das einladende Wohngebäude der Herzo Homes II vereint langjährige Erfahrung, moderne Bautechnik und eine formschöne Architektur. Der ansprechend gestaltete Außenbereich, die bodentiefen Fenster und kubischen Erker vermitteln Offenheit und Großzügigkeit. Im Innern stehen neun gut durchdachte Eigentumswohnungen zwischen 45 und 98 Quadratmetern zu Verfügung und warten darauf, Sie mit viel Komfort, neuester Technik, edlen Materialien und viel Licht zu verwöhnen. Ob kompaktes Zweizimmer-Apartment, Maisonette, Drei- oder Vierzimmerwohnung – hier ist für jeden etwas dabei. So gehören zu jeder Wohneinheit eine Terrasse oder eine Loggia, ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz. Der erste Kaffee am Morgen im Freien, die heiße Dusche am Abend in

ihrem eleganten Badezimmer und das Glas Wein beim Kochen in Ihrer offenen Küche werden sich schnell zu lieb gewonnenen Höhepunkten ihres Alltages entwickeln.

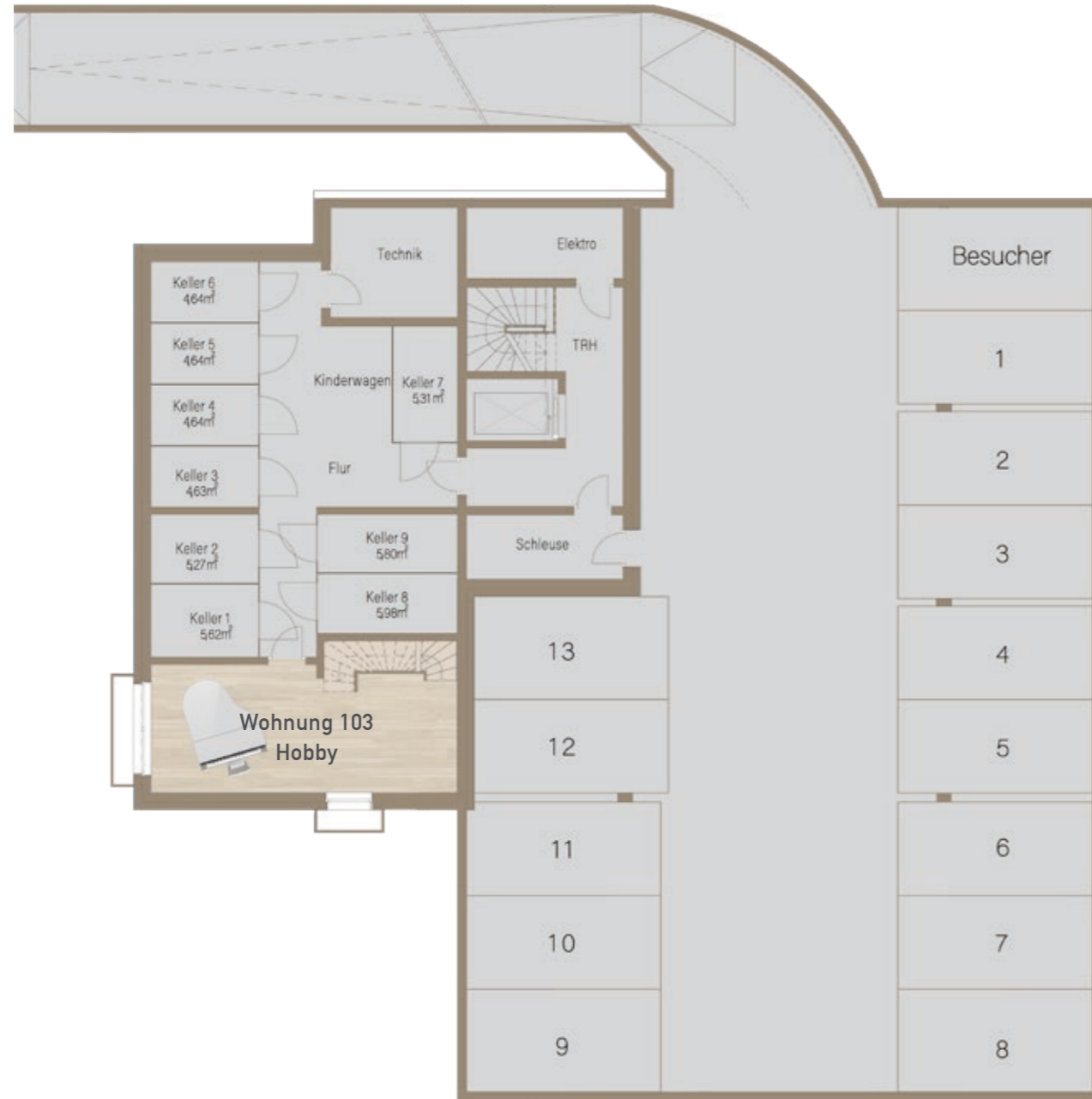
Um Ihre Wohnträume und Bedürfnisse vollständig zu erfüllen, lassen wir Ihnen auf Wunsch genug Gestaltungsspielraum bei der Auswahl der hochwertigen Bodenbeläge und Badezimmerfliesen. Die Fußbodenheizung, die elektrischen Rollläden, der Aufzug in alle Etagen und die effiziente Energienutzung werden dafür sorgen, dass Sie sich hier langfristig wohlfühlen werden und sich Ihre Investition von Anfang an gewinnbringend anfühlt. Die beste Zeit ist jetzt – lassen Sie sie hier beginnen ...



HIGHLIGHTS

- LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- DURCHDACHTE RAUMKONZEPTE
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN
- FUSSBODENHEIZUNG
- MODERNE HEIZTECHNIK
- PERSONENAUFZUG
- TERRASSE ODER BALKON
- TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE

TIEFGARAGE/ KELLER

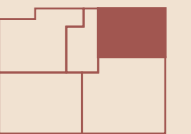


WOHNUNG 101 EG

2-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 19,82 m ²
Schlafen	ca. 13,81 m ²
Flur	ca. 5,52 m ²
Bad	ca. 3,29 m ²
Abstell	ca. 1,79 m ²
Terrasse (1/2)	ca. 5,88 m ²

GESAMT: ca. 50,11 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind
unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 102 EG

4-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,64 m ²
Schlafen	ca. 13,93 m ²
Kind 1	ca. 11,65 m ²
Kind 2	ca. 10,24 m ²
Flur	ca. 8,27 m ²
Diele	ca. 4,52 m ²
Abstell	ca. 1,68 m ²
WC	ca. 3,59 m ²
Bad	ca. 8,11 m ²
Terrasse (1/2)	ca. 5,88 m ²

GESAMT: ca. 96,51 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 103 EG, UG

3-ZIMMER

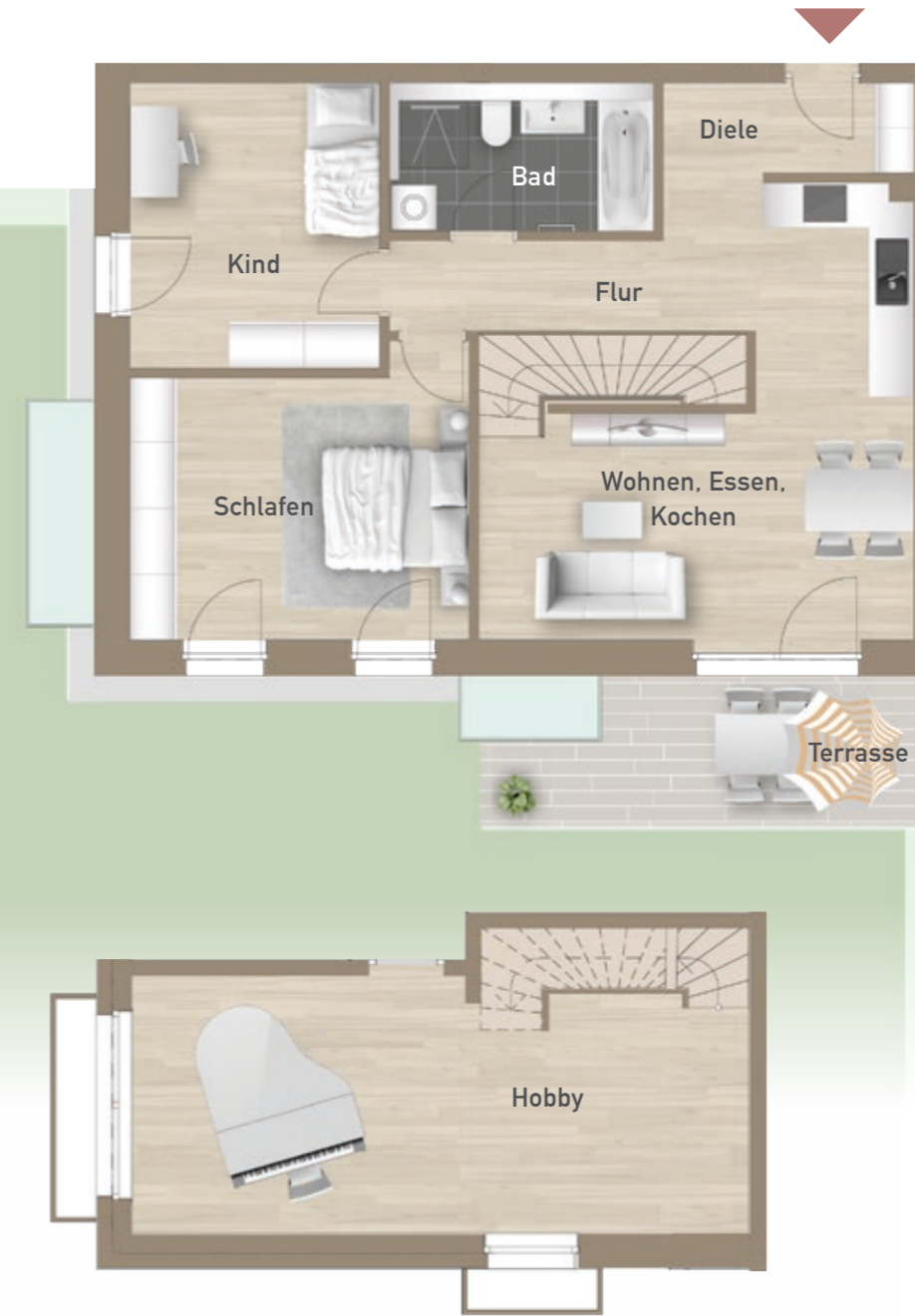
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 23,32 m ²
Schlafen	ca. 16,18 m ²
Kind	ca. 12,79 m ²
Diele	ca. 3,99 m ²
Flur	ca. 7,14 m ²
Bad	ca. 6,09 m ²
Terrasse (1/2)	ca. 5,88 m ²

WFL ca. 75,78 m²

Hobby (UG) ca. 26,96 m²

NFL ca. 26,96 m²

GESAMT: ca. 102,74 m²



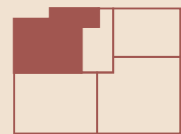
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 104 EG

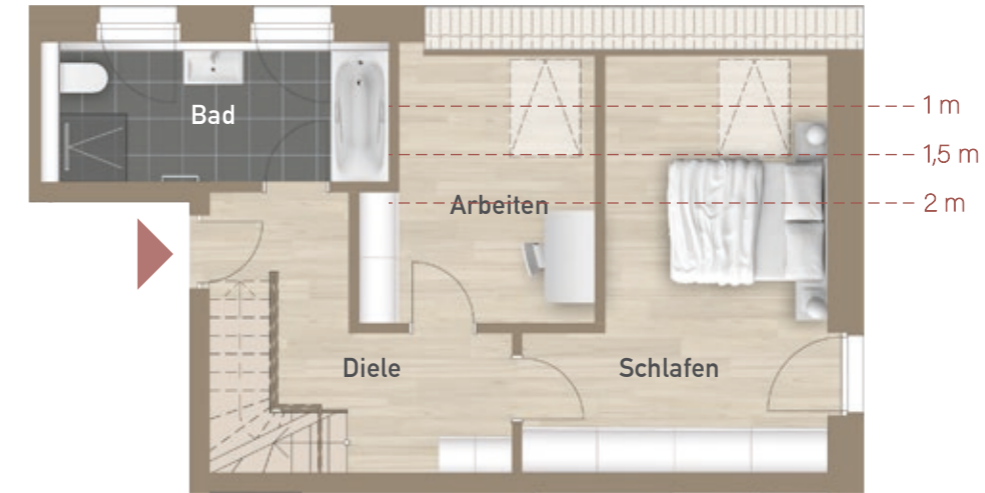
2,5-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 22,03 m ²
Schlafen	ca. 13,92 m ²
Arbeiten	ca. 9,90 m ²
Diele	ca. 7,18 m ²
Bad	ca. 6,40 m ²
Terrasse (1/2)	ca. 6,45 m ²

GESAMT: ca. 65,88 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.



WOHNUNG 201 1. DG, 2. DG

2,5-ZIMMER

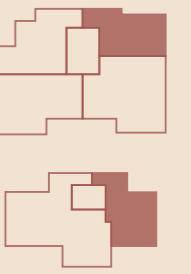
1. OBERGESCHOSS

Schlafen	ca. 14,75 m ²
Arbeiten	ca. 6,79 m ²
Diele	ca. 8,06 m ²
Bad	ca. 8,06 m ²

2. OBERGESCHOSS

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,22 m ²
Flur	ca. 5,30 m ²
Abstell 1	ca. 2,24 m ²
Abstell 2	ca. 1,54 m ²
Dachterrasse (1/2)	ca. 5,60 m ²
Loggia (1/2)	ca. 5,29 m ²

GESAMT: ca. 84,85 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

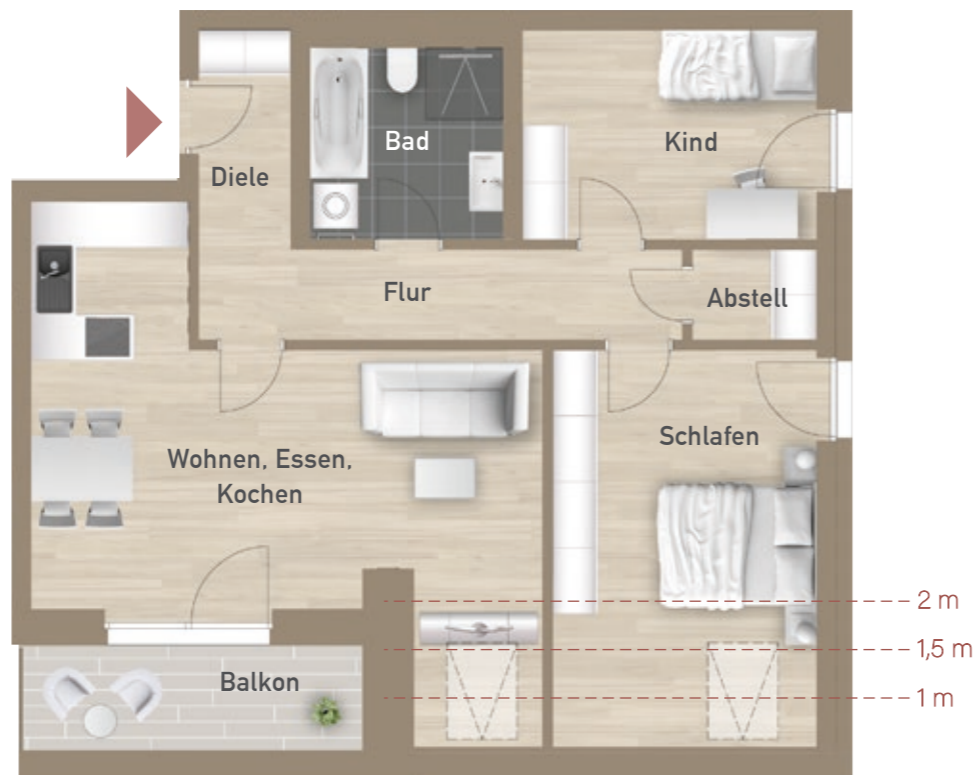
WOHNUNG 202

1. DG

3-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,67 m ²
Schlafen	ca. 14,11 m ²
Kind	ca. 11,03 m ²
Diele	ca. 3,53 m ²
Flur	ca. 7,68 m ²
Abstell	ca. 1,98 m ²
Bad	ca. 6,82 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,39 m ²

GESAMT: ca. 77,21 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

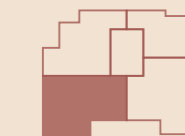
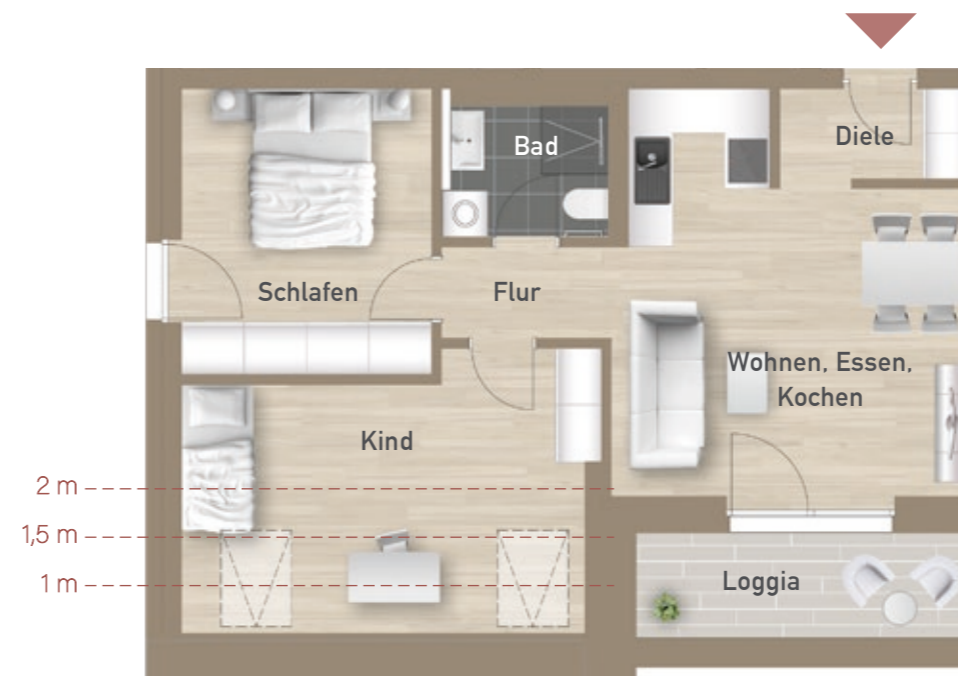
WOHNUNG 203

1. DG

3-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 21,54 m ²
Schlafen	ca. 12,53 m ²
Kind	ca. 12,26 m ²
Diele	ca. 3,12 m ²
Flur	ca. 2,98 m ²
Bad	ca. 4,04 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,39 m ²

GESAMT: ca. 60,26 m²



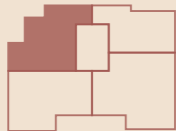
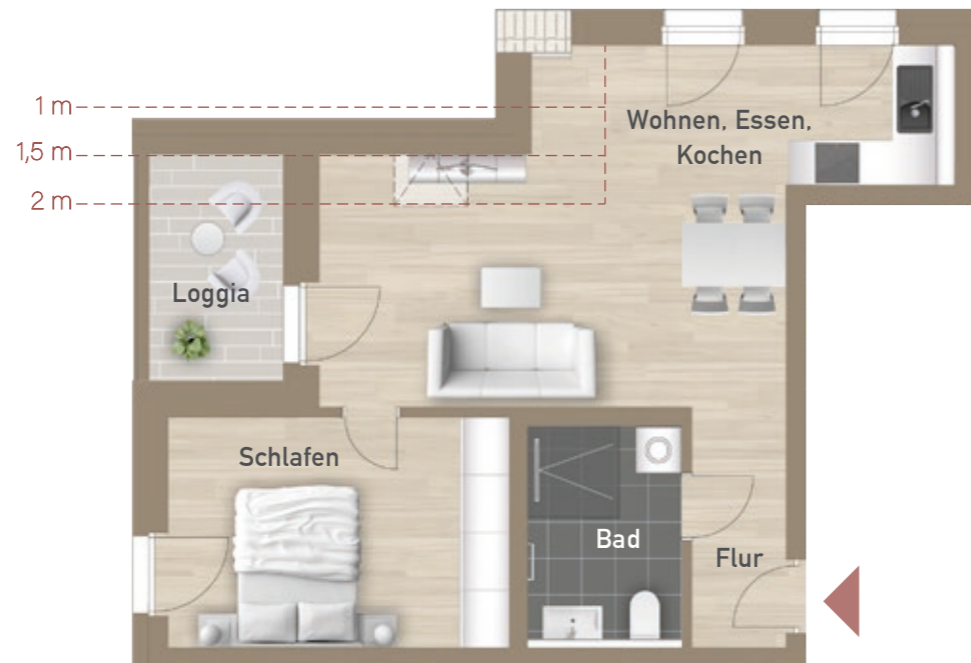
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 204 1. OG

2-ZIMMER

Wohnen/Essen	ca. 24,00 m ²
Kochen	ca. 3,68 m ²
Schlafen	ca. 13,92 m ²
Diele	ca. 3,97 m ²
Bad	ca. 6,25 m ²
Loggia (1/2)	ca. 2,88 m ²

GESAMT: ca. 54,70 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

WOHNUNG 301 2. DG

3-ZIMMER

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,83 m ²
Schlafen	ca. 15,74 m ²
Kind	ca. 12,90 m ²
Diele	ca. 6,02 m ²
Flur	ca. 4,31 m ²
Bad	ca. 10,77 m ²
Abstell	ca. 3,60 m ²
Dachterrasse 1 (1/2)	ca. 9,14 m ²
Dachterrasse 2 (1/2)	ca. 5,66 m ²

GESAMT: ca. 100,97 m²



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet.
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge.

REFERENZENZEN



HERZO HOMES

Am Rande der Innenstadt von Herzogenaurach entstehen sieben moderne und lichtdurchflutete Eigentumswohnungen, in denen Sie einen einzigartigen Reichtum an Lebensqualität genießen können. Dort sorgen die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zwischen 45 und 97 Quadratmetern dafür, dass Sie auf nichts verzichten müssen, was Ihre Wohnträume und Bedürfnisse angeht.



MEIN DAHEIM

Im Süden von Erlangen entstehen fünf individuelle Reihenhäuser, eingebettet in einem traumhaften Grundstück in bevorzugter, familienfreundlicher und anspruchsvoller Lage. Die Reihenhäuser verbinden eine moderne städtische Infrastruktur mit der Wohnqualität einer naturnahen Umgebung.



GREENSIDE LIVING

Ein Wohngebäude mit insgesamt fünf modernen City-Wohnungen in unmittelbarer Nähe des Ludwig-Donau-Main-Kanals mit seinen grünen Auen bieten Ihnen alles, was urbanes Wohnen angenehm und komfortabel macht. Modernes und ruhiges Wohnen mit Garten und Anbindung zur Natur – mitten in der Stadt.



BAUTRÄGER

GÖTZ REAL ESTATE GmbH
Luitpoldstr. 55
96052 Bamberg

ANSPRECHPARTNER

Maximilian Götz
Telefon: 0176 - 66 8 67 457
E-Mail: vertrieb@goetz-realestate.de

www.goetz-realestate.de

In diesem Prospekt und in den virtuellen Touren dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken, sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Kaufvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Dezember 2022.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

PROSPEKTGESTALTUNG

KREATIVPUNKT
www.kreativpunkt.de



G R E
GÖTZ REAL ESTATE