



G R E
GÖTZ REAL ESTATE

HERZO

A P A R T S

EXPOSÉ



WILLKOMMEN...

...an einem echten Superstandort! Sie möchten in eine Immobilie investieren? In Herzogenaurach, weltweit bekannt durch seine enorme Wirtschaftsleistung, finden Sie, was Sie suchen: Hochwertige, kompakte Ein- und Zweizimmerwohnungen, die sich perfekt vermieten lassen. Solide gebaut. Energieeffizient. In sonniger Bestlage. Und die Rendite? Ausgezeichnet!



ADRESSE

Brucknerstraße 1,
91074 Herzogenaurach



OBJEKT

- 18 Apartments und Eigentumswohnungen
- Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen
- 18 moderne Tiefgaragenstellplätze



WOHNFLÄCHE

- 22,5 – 48,5 m²
- Kompakte Einheiten, optimal vermietbar









ZAHLEN & FAKTEN ZUM STANDORT

26.000 Einwohner

in Herzogenaurach – Tendenz steigend.

25.000 Arbeitsplätze

fast einer pro Einwohner!

3 Weltmarken

Adidas, Puma und Schaeffler – alle haben in Herzogenaurach ihren Sitz.

Platz 2 – Zukunftsatlas

verzeichnet die Stadt Erlangen.

151 Milliarden Euro BIP

verzeichnet die Metropolregion Nürnberg.

93.000 Studierende

bestreiten in der Metropolregion Nürnberg ihr Studium.

20 Minuten

dauert die Fahrt in die Erlanger Innenstadt – mit Auto oder Bus.

30 Minuten

fahren Sie ins Zentrum Nürnbergs.

FÖRDERFÄHIG & EFFIZIENT



Darlehenssumme

bis zu 100.000 €



Laufzeit

bis zu 35 Jahre



Zinsbindung

bis zu 10 Jahre



Zinssatz

vergünstigt



ZINSGÜNSTIGE DARLEHEN



Mit dem KfW 40 Effizienzhausstandard qualifizieren sich unsere Wohnungen für die KfW 297 / 298 Förderung für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen. Hier bekommen Sie 100.000€ Förderkredit zu deutlich günstigeren Zinsen.

In Anbetracht der kompakten Wohnungsgrößen mit günstigen Kaufpreisen deckt somit die Förderung einen großen Teil Ihres Finanzierungsbedarfs. Dies sorgt im Durchschnitt für einen Zinssatz, wie Sie ihn aktuell bei keiner Bank finden!

Die tagesgültigen Konditionen der Förderung finden Sie unter:

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/)



ZAHLEN & FAKTEN ZUR KAPITALANLAGE

5% degressive AfA

Hohe Steuerrückerstattungen ab dem ersten Jahr

> 3% Mietrendite realistisch

Hohe und stetig steigende Mietnachfrage

> 20% Eigenkapitalrendite möglich

Auf Anfrage lassen wir Ihnen eine Musterberechnung zukommen.

100.000€ KfW Förderkredit

Decken den Großteil des Finanzierungsbedarfs



LANGFRISTIGER KOMFORT

Bei unserem Projekt setzen wir bewusst auf eine moderne, klare Architektur mit hellen Fassaden, bodentiefen Fenster, großzügigen Balkonen und Terrassen. Innen sorgen Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und moderne Bäder in zeitlosem Design für besonderen Komfort. Die Ausstattung ist auf langfristige Vermietbarkeit ausgelegt: robust, hochwertig und zeitlos. Wohnungen und Keller (mit Washing Lounge) sind barrierefrei zu erreichen. Dreifach verglaste Fenster, effiziente Heiztechnik, solide Dämmung: die energetischen Kennwerte liegen im optimalen Bereich. Das hält die Nebenkosten niedrig – ein starkes Argument bei der Vermietung Ihrer Immobilie!

DAS KLEINE EXTRA

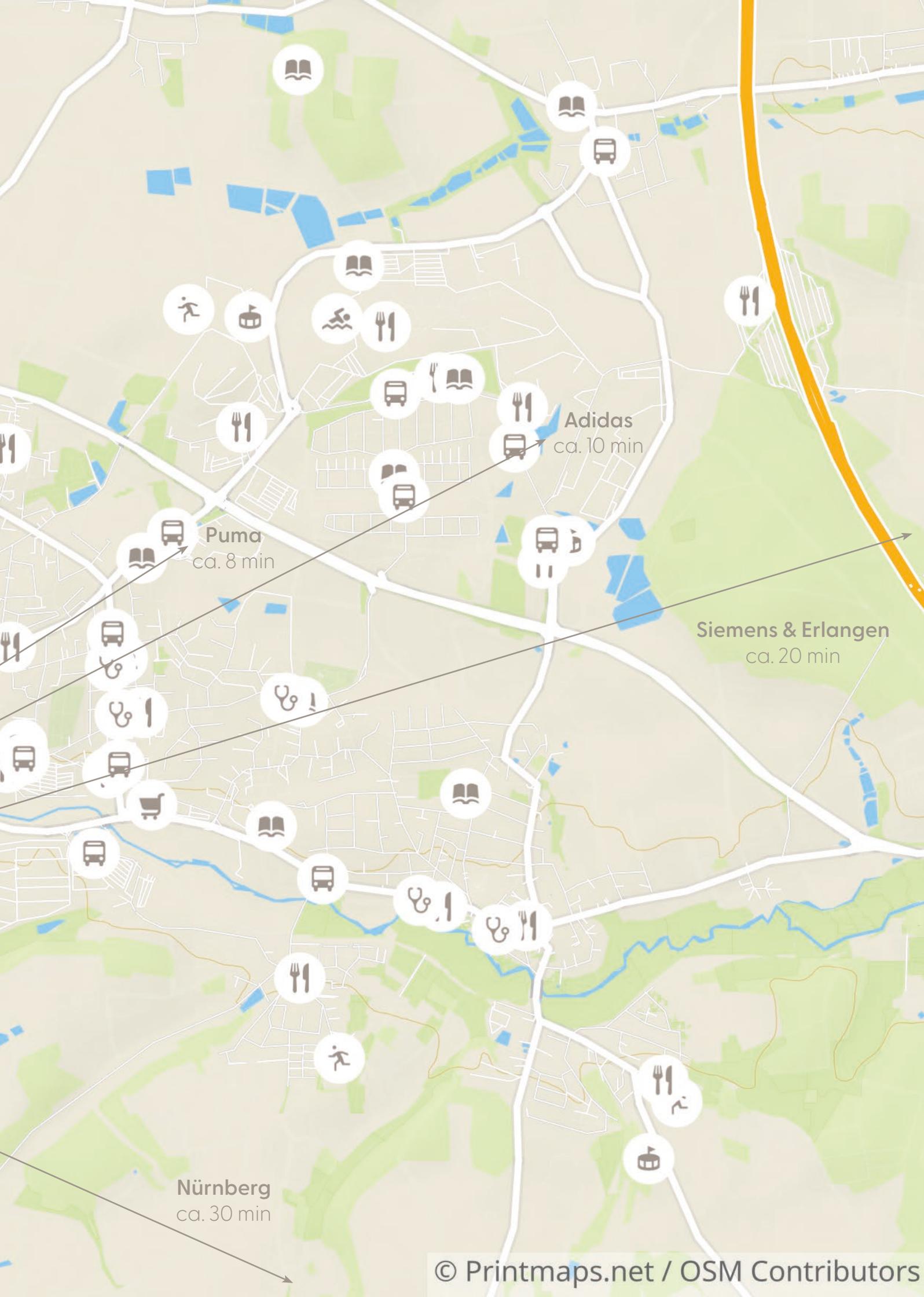
Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen einen Vermietungsservice. Darüber hinaus stellen wir gern den Kontakt zu einer Sondereigentumsverwaltung her, die als Mietmanager fungiert und sich um die Pflege des Gartenanteils und die Reinigung der Wohnung kümmert.



HIGHLIGHTS

- KfW 40
- Barrierefreier Zugang
- Bodengleiche Duschen
- Einbauküche mit Herd, Spüle Mikroelle Kühlschrank
- Bodentiefe Fenster
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Moderne Heiztechnik
- Lift
- Terrasse oder Balkon
- Tiefgaragenstellplätze
- Washing Lounge im Keller





Puma
ca. 8 min

Adidas
ca. 10 min

Siemens & Erlangen
ca. 20 min

Nürnberg
ca. 30 min

EINFACH ERFOLGREICH: DIE METROPOL-REGION

Urbaner Lifestyle trifft fränkische Gemütlichkeit:

In großen Teilen der Nürnberger Metropolregion bestimmt noch altes Fachwerk das Bild. Aber die mittelalterlichen Türmchen und romantischen Gassen sollten Sie nicht täuschen: In der fränkischen Metropolregion lebt man zwar ausgesprochen behaglich, die Gegend ist aber auch Heimat nicht weniger echter Weltmarktführer. Die Wirtschaftsleistung ist hier einfach enorm.

Und die Metropolregion wächst und wächst weiter – einer erfolgreichen Zukunft entgegen...





HÖCHST ENGAGIERT, SCHÖN ENTSPANNT: ERLANGEN

Erlangen liegt vorn. In Deutschlands Zukunftsatlas belegt die Stadt Platz zwei – gleich hinter dem Landkreis München. Klarer Fall: Wer nach Innovation, Investitionssicherheit und stabilen Arbeitsmärkten sucht, kommt an Erlangen kaum vorbei.

Die Stadt ist eine Hochburg der Forschung in Medizin, Energietechnik und Automatisierung. Mit

der Friedrich-Alexander-Universität, zahlreichen Instituten und einem der modernsten Uni-Kliniken des Landes hat sich Erlangen einen großen Namen gemacht.

Das schlägt sich auch in Zahlen nieder: Rund 63.000 Menschen pendeln täglich ein, um hier zu arbeiten.





GLÜCKSKLEE IM WAPPEN: FÜRTH

Fürth ist noch immer ein echter Geheimtipp. Dabei verzaubert die Stadt, die ein Glückskleeblatt im Wappen trägt, mit einzigartigen Gebäudeensembles, uralten Fachwerkhäusern und charmante Gassen und Hinterhöfen.

Die Prachtstraßen Hornschuchpromenade und Königswarterstraße bilden ein in Süddeutschland unvergleichliches denkmalgeschütztes Ensemble und sind das Paradebeispiel der Fürther „Belle Époque“.

Inzwischen hat Fürth nicht nur den Dienstleistungssektor stark ausgebaut, die Stadt beherbergt auch international erfolgreiche Unternehmen wie Leonhard Kurz, UVEX, Simba Dickie und Bruder.





WIRTSCHAFTSHOCHBURG HERZOGENAURACH

Weltbekannt ist die Herzogenaurach natürlich durch zwei Marken: Adidas und PUMA. Mindestens ebenso bedeutend: das Technologieunternehmen Schaeffler. Alle drei Firmen setzen auf Wachstum.

Weitere global agierende Unternehmen wie ProLeiT by Schneider Electric, zahlreiche klein- und mittelständische Betriebe in Industrie, Handwerk und Handel und die Rehaklinik vor Ort schaffen wichtige Arbeitsplätze. Um den historischen Stadtkern herum hat sich ein Ring moderner Industriebetriebe angesiedelt.

Auch die Stadt selbst entwickelt sich dynamisch, plant neue Quartiere, verbessert Verkehrswege und fördert die Ansiedlung junger Familien und die Integration internationaler Fachkräfte. Für eine gute Infrastruktur sorgen hohe Gewerbesteuerereinnahmen. Das Einkommensniveau ist entsprechend hoch.

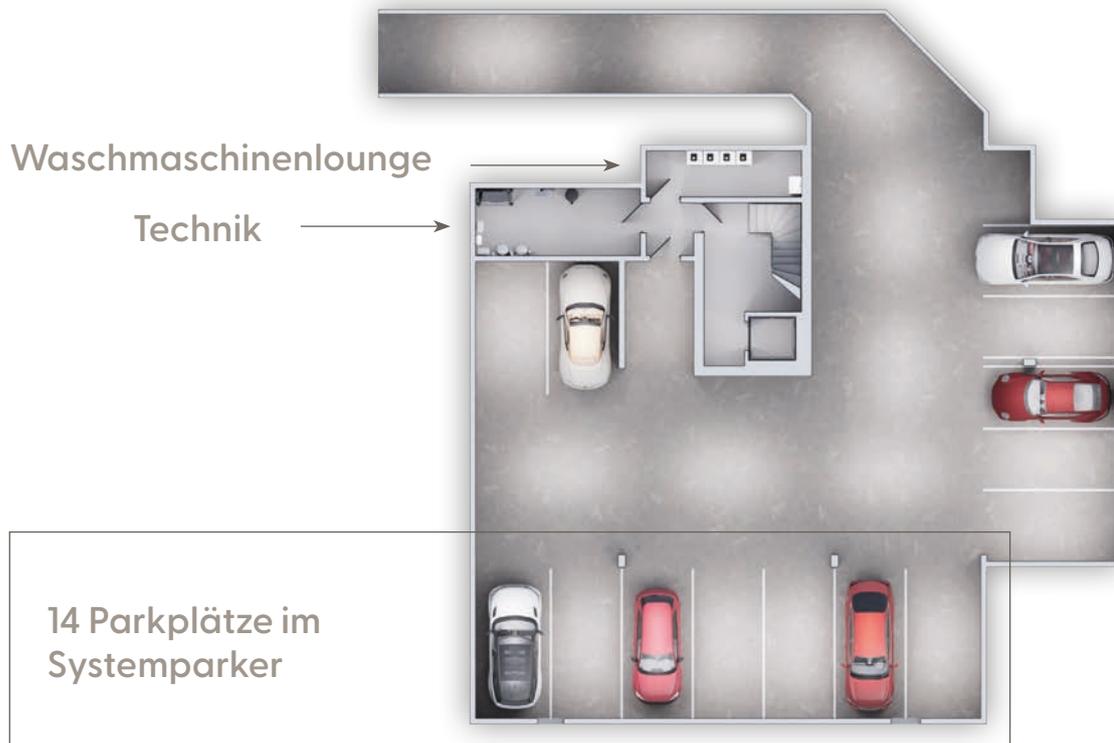
Wer herzieht, bleibt gern. Denn hier schlägt nicht nur das Herz der internationalen Sportmode – die fränkische Gemütlichkeit, die Weltoffenheit und nicht zuletzt die Natur sind ebenfalls ganz besonders anziehend...





GESCHOSSÜBERSICHT

Untergeschoss



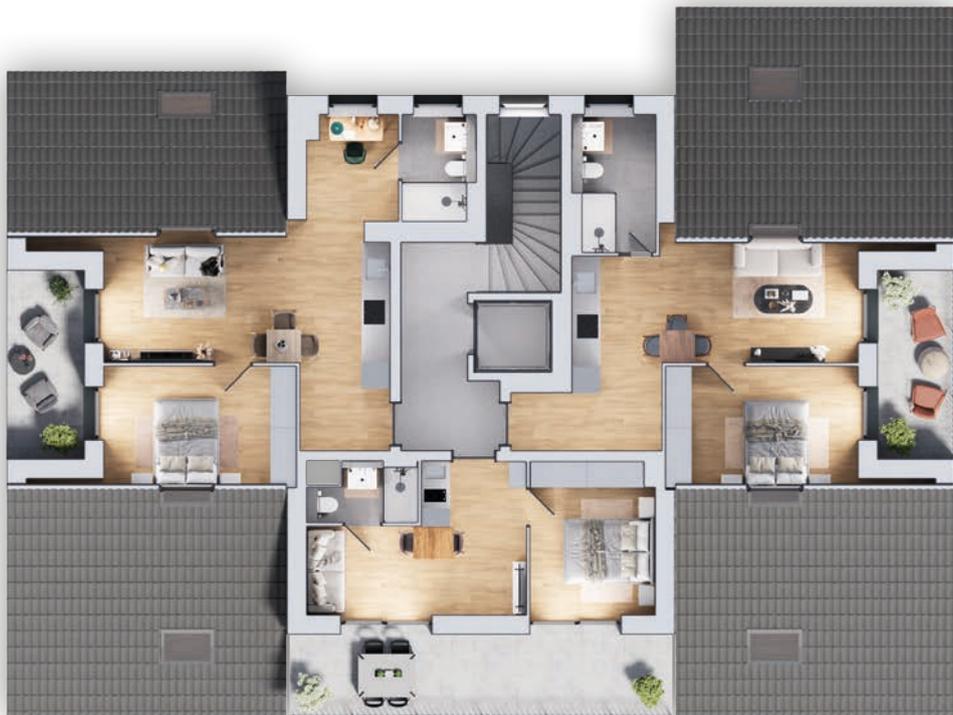
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



GRUNDRISSE

WE 1 | EG | 39,78 m²



Schlafen	11,43 m ²
Wohnen / Kochen	21,49 m ²
Bad	3,01 m ²
Terrasse (50 %)	3,85 m ²



WE 2 | EG | 33,32 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	27,03 m ²
Bad	3,01 m ²
Terrasse (50 %)	3,28 m ²



GRUNDRISSE

WE 3 | EG | 41,71 m²



Schlafen	11,64 m ²
Wohnen / Kochen	19,29 m ²
Bad	3,02 m ²
Terrasse (50 %)	7,76 m ²



WE 4 | EG | 38,18 m²



Schlafen	10,53 m ²
Wohnen / Kochen	17,99 m ²
Bad	3,02 m ²
Terrasse (50 %)	6,64 m ²



GRUNDRISSE

WE 5 | EG | 38,18 m²



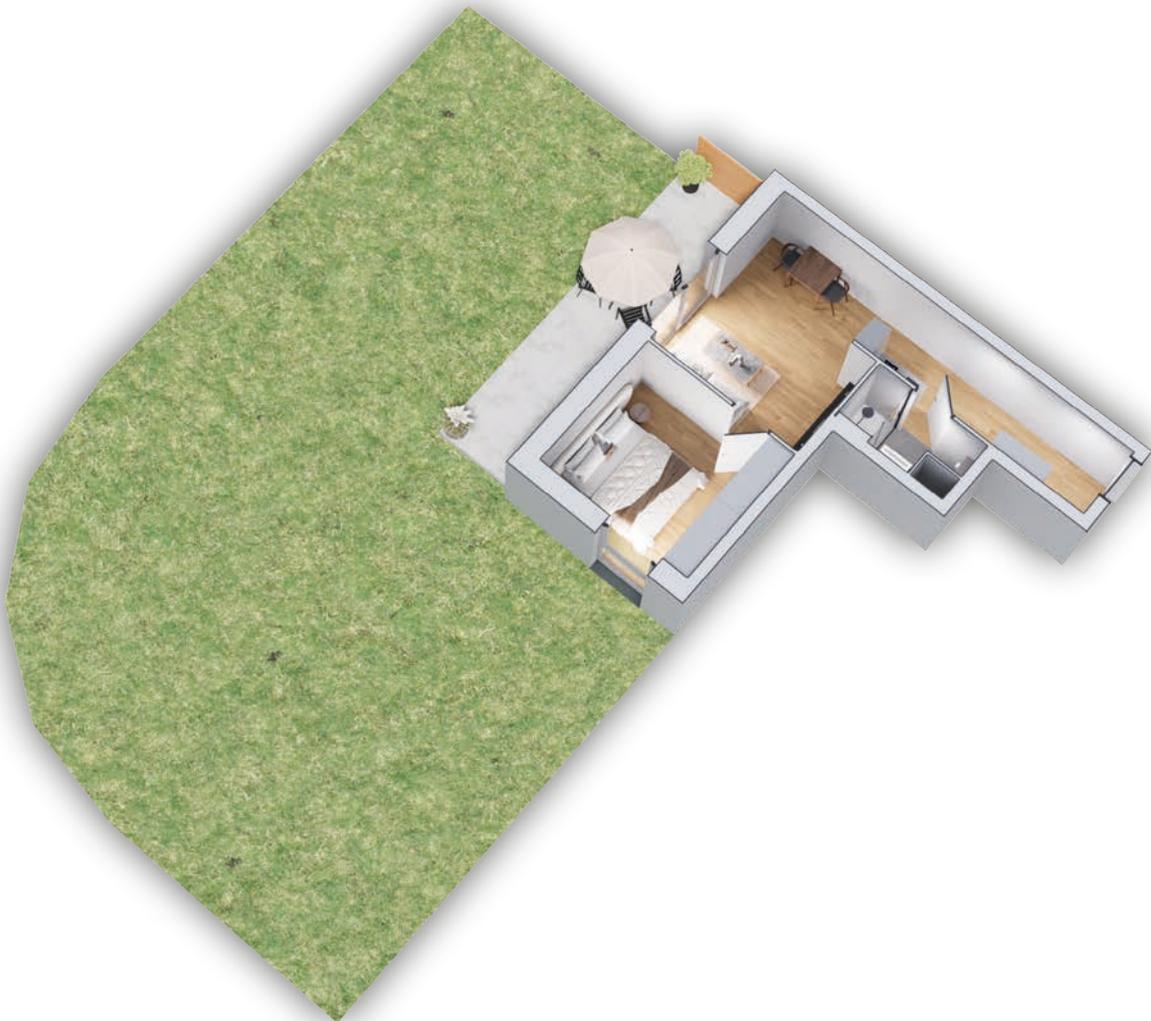
Schlafen	10,53 m ²
Wohnen / Kochen	17,99 m ²
Bad	3,02 m ²
Terrasse (50 %)	6,64 m ²



WE 6 | EG | 45,20 m²



Schlafen	11,64 m ²
Wohnen / Kochen	22,79 m ²
Bad	3,01 m ²
Terrasse (50 %)	7,76 m ²

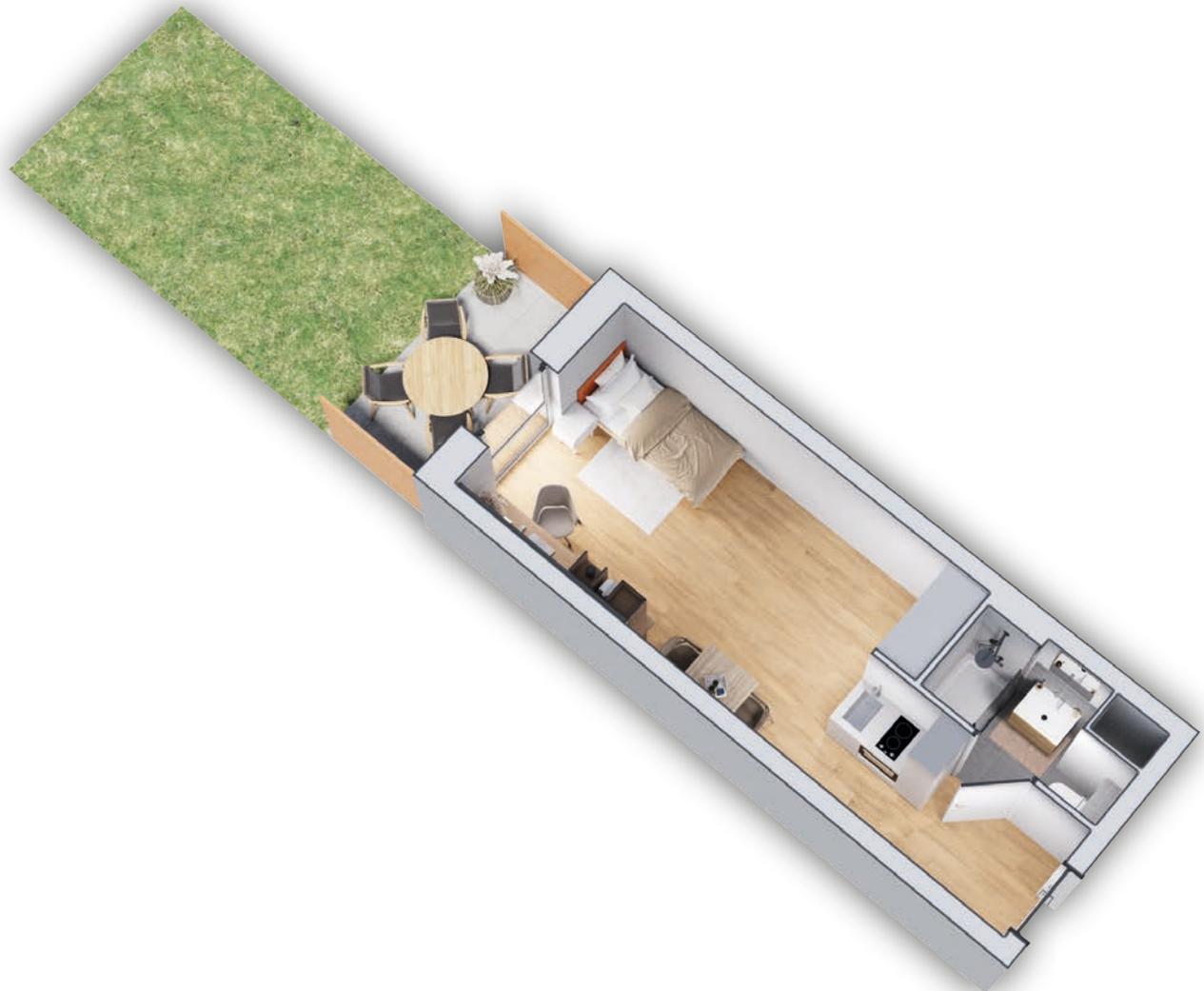


GRUNDRISSE

WE 7 | EG | 28,65 m²



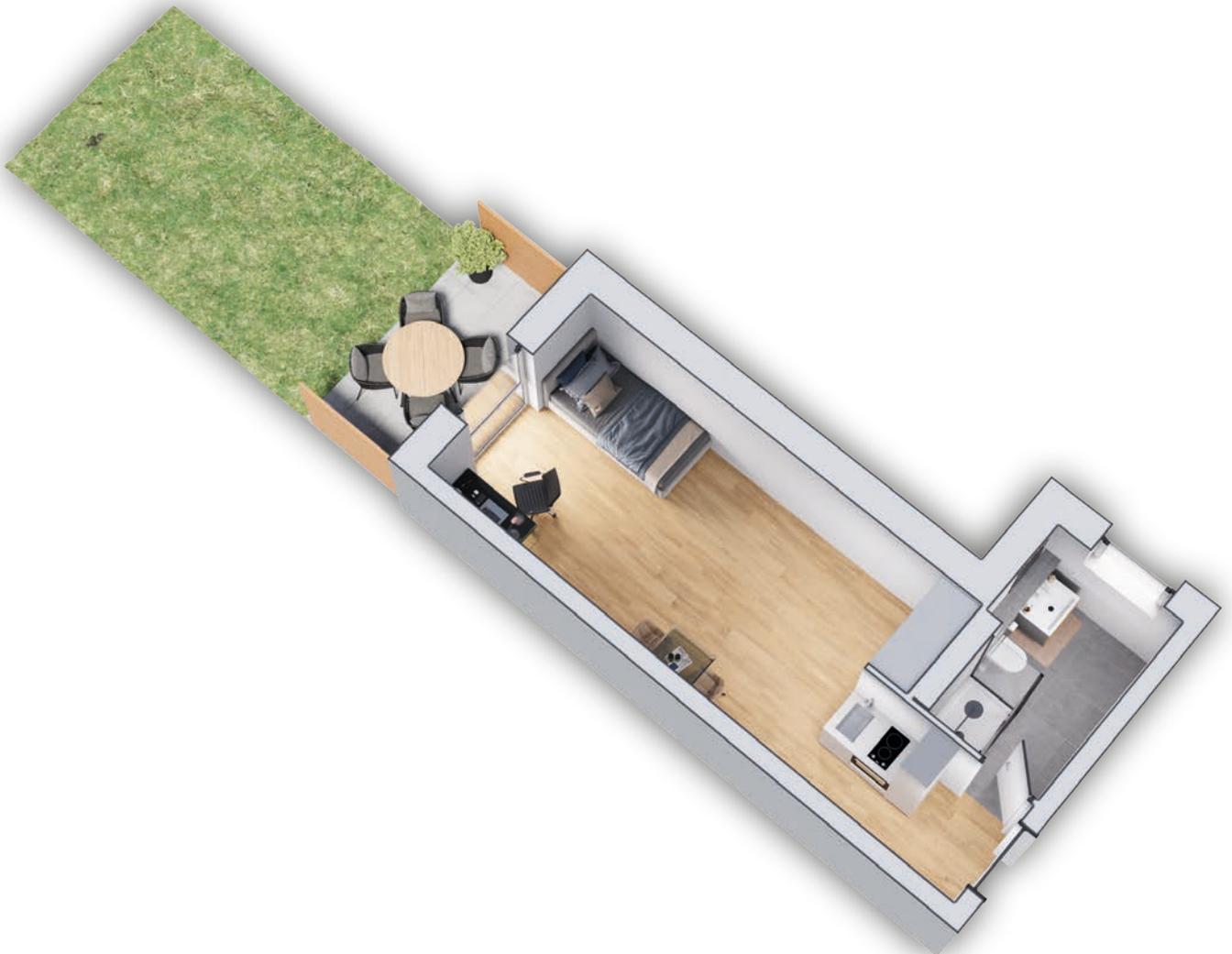
Schlafen / Wohnen / Kochen	22,36 m ²
Bad	3,01 m ²
Terrasse (50 %)	3,28 m ²



WE 8 | EG | 31,77 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	23,12 m ²
Bad	5,28 m ²
Terrasse (50 %)	3,37 m ²



GRUNDRISSE

WE 9 | OG | 29,15 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	23,47 m ²
Bad	3,01 m ²
Balkon (50 %)	2,67 m ²



WE 10 | OG | 22,60 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	16,71 m ²
Bad	3,01 m ²
Balkon (50 %)	2,88 m ²



GRUNDRISSE

WE 11 | OG | 31,41 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	23,23 m ²
Bad	3,02 m ²
Balkon (50 %)	5,16 m ²



WE 12 | OG | 33,24 m²



Schlafen	10,47 m ²
Wohnen / Kochen	14,41 m ²
Bad	3,01 m ²
Balkon (50 %)	10,47 m ²

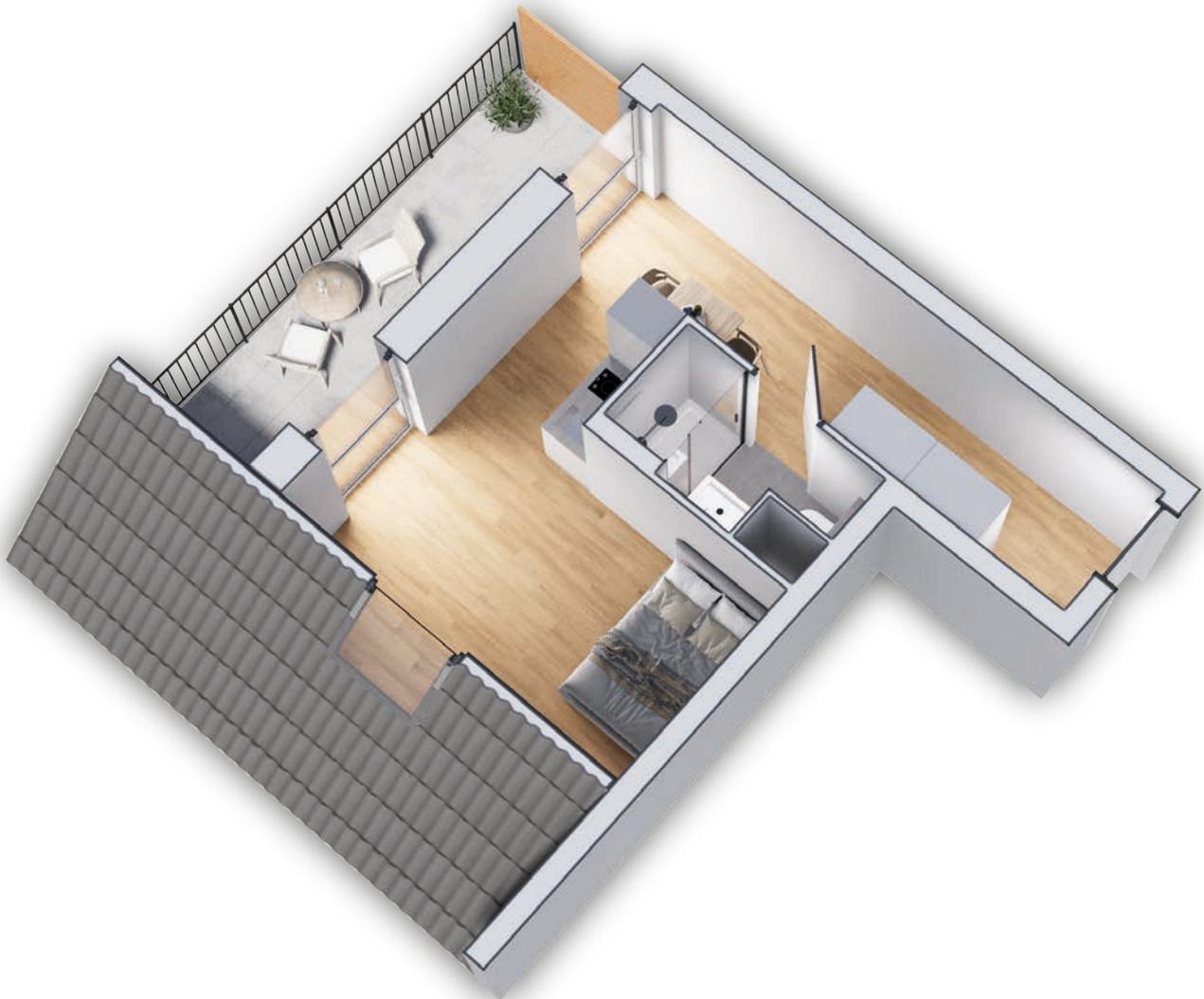


GRUNDRISSE

WE 13 | OG | 34,90 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	26,72 m ²
Bad	3,02 m ²
Balkon (50 %)	5,16 m ²



WE 14 | OG | 22,60 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	16,71 m ²
Bad	3,01 m ²
Balkon (50 %)	2,88 m ²



GRUNDRISSE

WE 15 | OG | 25,40 m²



Schlafen / Wohnen / Kochen	17,45 m ²
Bad	5,28 m ²
Balkon (50 %)	2,67 m ²



WE 16 | DG | 45,95 m²



Schlafen	12,47 m ²
Wohnen / Kochen	23,92 m ²
Bad	5,78 m ²
Balkon (50 %)	3,78 m ²

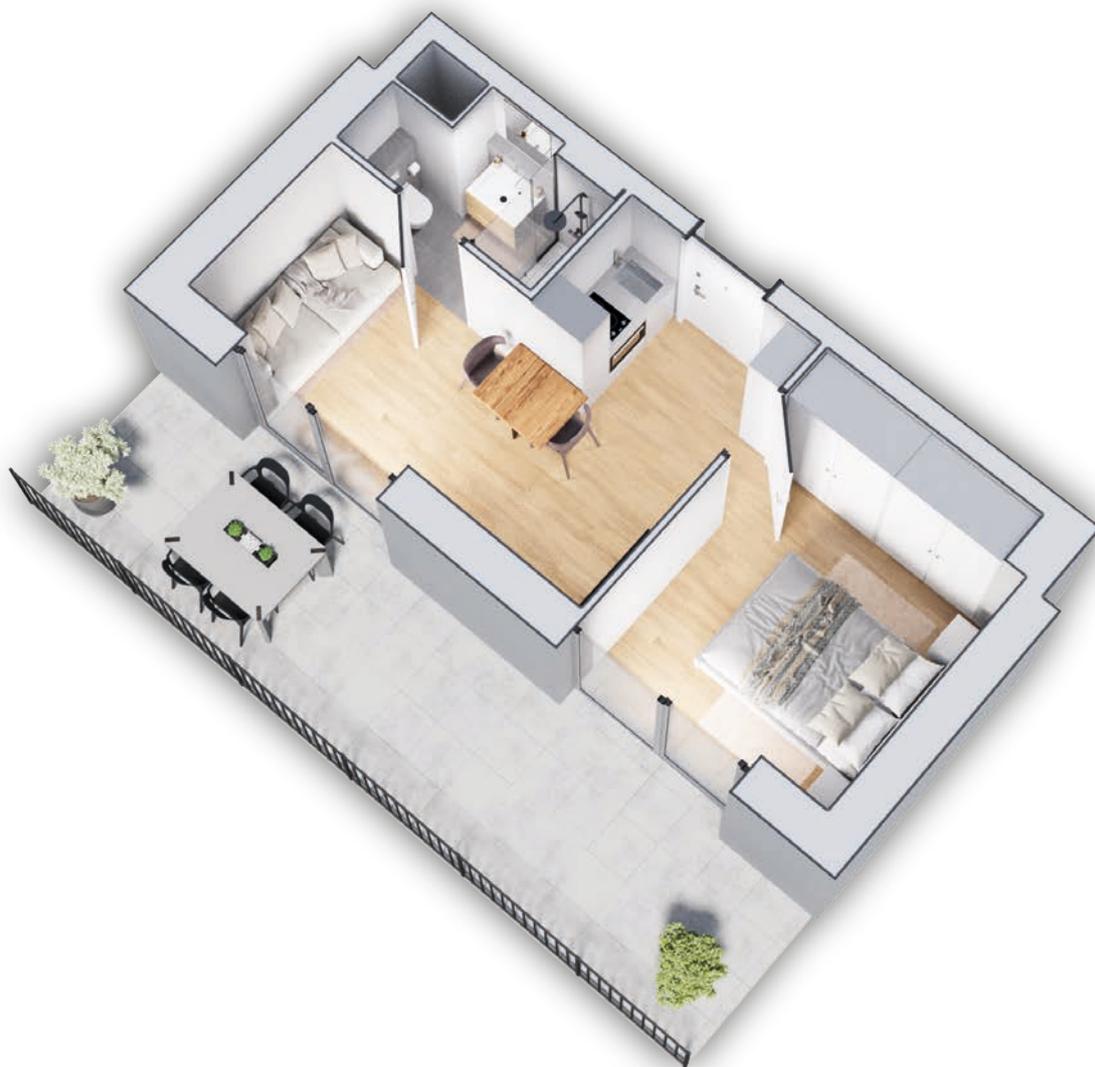


GRUNDRISSE

WE 17 | DG | 36,50 m²



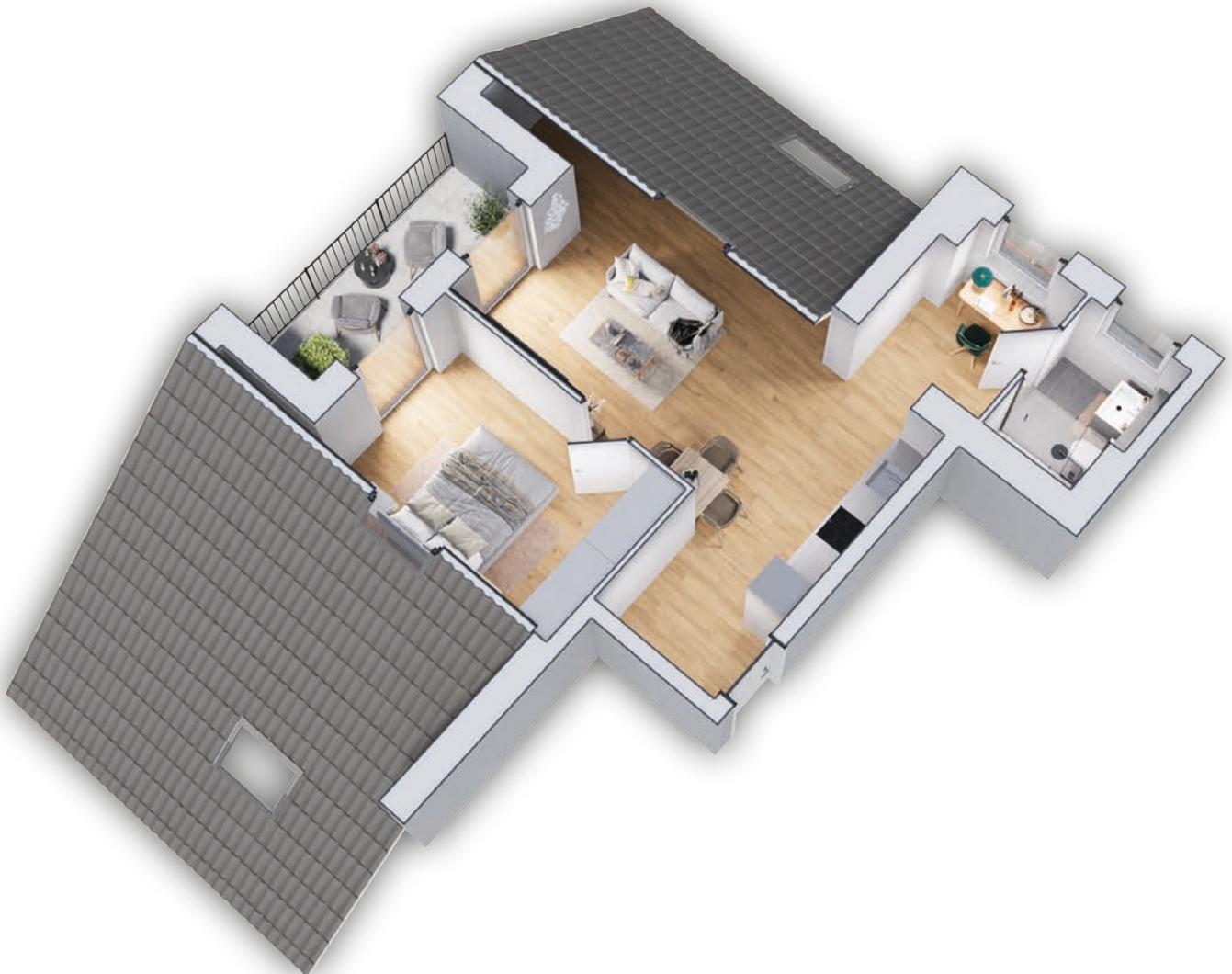
Schlafen	10,47 m ²
Wohnen / Kochen	14,41 m ²
Bad	3,01 m ²
Balkon (50 %)	8,57 m ²



WE 18 | DG | 48,56 m²



Schlafen	12,47 m ²
Wohnen / Kochen	28,35 m ²
Bad	3,96 m ²
Balkon (50 %)	3,78 m ²





HERZO
A P A R T S



LANGLEBIGE WERTE, HOHE QUALITÄT

Seit über 15 Jahren entwickelt die Götz Real Estate GmbH Wohnprojekte im Raum Nürnberg – und schafft langlebige Werte von hoher architektonischer Qualität.

Rund 40.000 m² Wohnfläche und mehr als 800 wertbeständige Einheiten an Standorten mit Perspektive wurden in dieser Zeit realisiert.

Sie können sich vorstellen, in unser Projekt in Herzogenaurach zu investieren? Dann melden Sie sich gern, wir freuen uns auf Sie!

Maximilian Götz

Götz Real Estate GmbH

Rothenburger Straße 245
90439 Nürnberg

info@goetz-realestate.de



G R E
GÖTZ REAL ESTATE