



92342 Freystadt

Attraktives Wohn-und Geschäftshaus! Freystadt



880.000 €

Kaufpreis

163 m²

Wohnfläche

832 m²

Grundstücksfläche

14

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m²
Nutzfläche	212 m²
Gesamtfläche	375 m²
Grundstücksfläche	832 m²
Zimmer	14
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	880.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1959
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----

Zustand

Baujahr	1959
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓



Beschreibung

Die Liegenschaft:

- Grundstück ca. 832 m², voll erschlossen
- Durchgehend von Marktplatz bis Schwallgasse
- Bauwerk vom Jahr 1659, Denkmalschutzliste A

Die Aufteilung:

- Erdgeschoss: Nutzfläche gesamt ca. 127 m²
- Einheit 1: Vermietet an Büro- Bayerische Versicherungskammer
- Nutzfläche ca. 87 m², 4-Zimmer, Lager, WC
- Sehr gute und werbeträchtige Geschäftslage, helle und attraktive Räume
- Einheit 2: Vermietet an Praxis Kosmetik und Massage
- Nutzfläche ca. 40 m², offene und helle Räume, mit Empfang, variabel nutzbar
- 1.Obergeschoss: Wohn- und Nutzfläche gesamt ca. 138 m²
- Einheit 1: Vermietet an Fahrschule, genutzt als Büro
- Nutzfläche ca. 85 m², 3 Zimmer, Küche, Bad & WC
- Sehr gepflegter und wertiger Zustand
- Zuschnitt und technische Ausstattung kann ohne Umbau als Wohnung genutzt werden
- Einheit 2: Wohnung in Eigennutzung
- Wohnfläche ca. 53 m², 2 Zimmer, Diele, Bad, Balkon
- Direkter Treppenzugang zur Dachgeschoss-Wohnung
- Stilvoll saniert mit alten und charmanten Details
- Dachgeschoss:
- Wohnung in Eigennutzung
- Wohnfläche ca. 110 m², 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Balkon
- Großzügiger Wohnflair mit vielen liebevoll sanierten Extras

Renovierungen:

- Jahr 2000: Renovierung, Sanierung und Anbau unter Anleitung und Betreuung der Denkmalschutzbehörde
- Sanierung Dachstuhl
- Zwischensparrendämmung und Dacheindeckung Biberschwanz neu
- Balkone neu
- Treppenhausänderung mit Belag Jura Marmor
- Eichenholzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Großes Rundhoftor Lärche nach Vorgabe
- Jahr 2000: Generalsanierung Gewerbe und Wohnung im 1.Obergeschoss und Dachgeschoss
- Jahr 2011: Heizung Gasbrennwerttechnik
- Jahr 2024: Dämmung der obersten Geschossdecke

Sonstiges:

- Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 375 m²
- Mieterwartung: 30.540,- EUR / Jahr + Nebenkosten
- 2012 Neuer Treppenlift
- Gewölbekeller ca. 9 m x 4 m, h 1,70 m
- Garage, Carport, Nebengebäude ca. 30 m²
- Gartengrundstück angrenzend, Zufahrt von Schwallgasse, weitere Bebauung möglich

Energetische Werte:

- Energieausweis bei Denkmalgeschützten Objekten nicht notwendig

Fazit:



Wer für sein Portfolio einen sicheren Sachwert in guter Wohn- und Geschäftslage im Zentrum sucht, den Charme des denkmalgeschützten Bauwerkes schätzt, den wertig sanierten Gesamtzustand der Immobilie und das Potenzial des Angebotes erkennt, hat JETZT eine sehr gute Gelegenheit zum fairen Kaufpreis.

"Sie entscheiden - wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Denkmalgeschützte Immobilie am Marktplatz
- 92342 Freystadt
- Einwohner ca. 9.500
- Stadt Freystadt, beliebtes Einkaufs- und Wohnzentrum www.freystadt.de
- Stadt mit über 700-jähriger bewegter Geschichte und Baudenkmälern z.B.: Spital – heute beliebter Ort für kulturelle Veranstaltungen oder die hochbarocke Wallfahrtskirche Maria Hilf als monumentales Bauwerk vor dem Stadttor
- Ort mit sehr guter Infrastruktur – "Alles nah alles da": Supermärkte, Schulen, Ärzte, Apotheke, Sportvereine mit herrlichen Sportstätten, Highlight ist der attraktive und belebte Marktplatz mit Einzelhandel, Cafés, Restaurant und Kulturstätten
- Perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- 5 km BAB9 Anschluss München-Nürnberg
- 19 km große Kreisstadt Neumarkt

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















