



90592 Schwarzenbruck

Massiv gebautes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten



**Vom Wohntraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.
Wunschdenken den Weg frei.

329.000 €

Kaufpreis

294 m²

Wohnfläche

587 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-
Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

immobilien@raiba-burgthann.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	294 m ²
Gesamtfläche	294 m ²
Grundstücksfläche	587 m ²
Zimmer	11

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	30.07.2018
gültig bis	30.07.2028
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Innen-Courtage	3,570 % €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionswert	Kautionswert

Zustand

Baujahr	1974
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas



Beschreibung

Dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern interessante Möglichkeiten. Auf einem rund 587 m² großen Grundstück stehen drei aktuell vermietete Wohneinheiten zur Verfügung, die zusammen eine Jahresnettomiete von ca. 17.160 EUR erzielen.

Das Gebäude zeigt sich in einem gepflegten, aber teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet mit seinen wohnlich ausgebauten Flächen viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze im Hof runden das Angebot ab. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet zusätzlich Platz zum Entspannen.

Erdgeschosswohnung (ca. 117 m²):

Die großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und helle Räume. Mittelpunkt ist das große Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Eine separate Küche mit Speisekammer (Kücheneinrichtung im Besitz der Mieter) bietet ausreichend Platz für die Familie.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC zur Verfügung. In den Wohnräumen ist Laminatboden verlegt, die Fenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre.

Dachgeschosswohnung (ca. 73 m², wohnlich ausgebaut):

Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante 2-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche (Einrichtung im Besitz der Mieter) sowie einem Bad mit Dusche und WC.

Die Räume sind hell und wohnlich gestaltet ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, aber zum 1. Juli 2026 frei.

Untergeschoss (ca. 104 m², wohnlich genutzt):

Das Untergeschoss wurde wohnlich ausgebaut und bietet derzeit eine abgeschlossene Einheit mit Wohnzimmer (Kaminanschluss vorhanden), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche (gehört den Mietern) sowie einem Bad mit Dusche und WC.

Die Räume verfügen über Schachtfenster und weisen in allen Bereichen Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden auf.

- Solide Massivbauweise, Baujahr 1974
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2020)
- Holzfenster, Dach und Leitungen größtenteils aus dem Baujahr
- Keller ca. 1995 modernisiert und mit Bad ausgestattet
- Zwei Garagen, weitere Stellplätze im gepflasterten Hof
- Pflegeleichter Gartenbereich mit Terrasse im EG
- Alle Wohnungen mit eigenen Küchen (Einrichtungen gehören den Mietern)
- Kaminofen im UG (gehört Mieterin)

Das Haus ist insgesamt gepflegt, weist jedoch altersbedingten Renovierungsbedarf auf ideal für Käufer mit Blick auf langfristige Wertsteigerung und Entwicklungsmöglichkeiten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Pfeifferhütte. Pfeifferhütte ist ein Ortsteil der Gemeinde Schwarzenbruck und liegt nur wenige Kilometer von Burgthann und Schwarzenbruck entfernt.

Pfeifferhütte erfreut sich seit vielen Jahren auch bei vielen Nürnbergern wachsender Beliebtheit, da der Ort Ruhe bietet und trotzdem nur ca. 20 Autominuten von Nürnberg entfernt ist. Vor allem junge Familien zieht es immer mehr in diesen dörflich geprägten Ort mit hohem Freizeitwert.

Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich im nur 2 km entfernten Burgthann (Busverbindung von Pfeifferhütte nach Burgthann vorhanden). Von hier aus sind Sie in ca. 10 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof.

Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Gemeinde Schwarzenbruck

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und guter Anbindung eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Berufspendler ein attraktives Umfeld für langfristiges Wohnen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)

Das Haus wird derzeit als Dreifamilienhaus genutzt und ist vollständig vermietet.
Die Jahresnettomiete beträgt ca. 17.160 EUR.

Dachgeschoss und Untergeschoss sind wohnlich ausgebaut. Eine baurechtliche Prüfung dieser Flächen bleibt dem Käufer vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt im Ist-Zustand.



Vom Wohntraum
zum Wohnraum.

Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG







































