



## 91346 Wiesenttal

Kapitalanleger aufgepasst! Wohn- und Geschäftshaus in Wiesenttal/Muggendorf



**349.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**755 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**VR** VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich

Tel.: 0049919450933

immo@vrbank-bafo.com

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	140 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	350 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	755 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	3
vermietbare Fläche	350
Wohneinheiten	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	997,14 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.06.2035
Baujahr (Haus)	1925
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	139.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓



## Zustand

Baujahr	1925
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

- Komplett vermietetes Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Wiesental-Muggendorf
- Optimal für Investoren: ergeschossige Arztpraxis und vier vermietete Wohneinheiten
- Baujahr: 1925, massive Bauweise, gepflegter Zustand
- Grundstücksgröße: ca. 755 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Teilweise unterkellert
- Pflegeleichte Böden: Fliesen, Laminat und PVC
- Hervorragende Investitionsmöglichkeit durch bestehende Mietverhältnisse

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in dem malerischen Ortsteil Muggendorf in der Marktgemeinde Wiesental, eingebettet in die idyllische Landschaft des Naturparks Fränkische Schweiz. Diese Region zeichnet sich durch ihre einzigartige Naturkulisse, bestehend aus beeindruckenden Felsformationen, dichten Wäldern und romantischen Tälern, aus. Muggendorf selbst ist bekannt für seinen charmanten Dorfkern, historische Gebäude und die herzliche Community, die sich über das ganze Jahr hinweg durch ein reges Kultur- und Vereinsleben auszeichnet.

In der Umgebung der Immobilie finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von ausgedehnten Wander- und Radwegen bis hin zu Kletterrouten und Höhlenbesichtigungen, die sowohl Naturliebhaber als auch Abenteuerlustige begeistern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Restaurants und Cafés sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Fachärzte sowie das Klinikum Fränkische Schweiz bestens gewährleistet.





















