



## 91489 Wilhelmsdorf

Gepflegtes Vierparteienwohnhaus zzgl. Garagen und Gewerbeeinheit!



**739.000 €**

Kaufpreis

**438 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**432 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**13**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	438 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	432 m <sup>2</sup>
Zimmer	13

### Preise & Kosten

Kaufpreis	739.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	D
Energieverbrauchkennwert	112,00

### Zustand

Baujahr	1910
---------	------



## Ausstattung

### Befeuerung

Öl

### Beschreibung zur Ausstattung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst vier Wohneinheiten sowie eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche auf zwei benachbarten Flurstücken. Ergänzt wird das Ensemble durch insgesamt vier geräumige Garagen.

Das Vierparteienhaus gliedert sich wie folgt:

- Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon.
- Das 1. Obergeschoss beherbergt zwei 2-Zimmer-Wohnungen, von denen eine über einen Balkon verfügt.
- Im 2. Obergeschoss liegt eine 4-Zimmer-Wohnung sowie ein weiteres, separates Zimmer.
- Der großzügige Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Beheizt wird das Gebäude überwiegend über eine Ölzentralheizung. Lediglich die Wohnung im 2. Obergeschoss wird derzeit noch mit einem Öleinzelofen beheizt. Die Fenster wurden größtenteils durch moderne Kunststoffisolierfenster ersetzt, nur wenige Holzfenster sind noch vorhanden. Die Wohnungen im Erdgeschoss sowie beide Einheiten im 1. Obergeschoss wurden bereits umfassend renoviert bzw. saniert. Die Wohnung im 2. Obergeschoss wurde sehr gepflegt, sollte bei Mieterwechsel jedoch renoviert werden.

Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre im Überblick:

- Dacherneuerung (2014)
- Sanierung des Kellers (2015)
- Sanierung der beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss (2015)
- Renovierung des Treppenhauses (2015)

Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Abstellfläche.

Die Gewerbefläche mit knapp 120?m<sup>2</sup> ist flexibel nutzbar – ob als Büro, Verkaufsfläche oder Praxisräume. Der offen gestaltete Hauptraum lässt sich vielseitig einteilen, während im hinteren Bereich ein separater Raum sowie Sanitäranlagen zur Verfügung stehen.

Eine Mietaufstellung erhalten Sie nach einer Anfrage.

Ein interessantes Objekt mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Kapitalanleger mit viel Potenzial bei Neuvermietungen, als auch für Eigennutzer mit Platzbedarf oder gewerblichem Interesse.



## Lage

Wilhelmsdorf ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim mit rund 1.500 Einwohnern. Sie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen der Bundesstraße B8 und der Staatsstraße 2244. Die Städte Herzogenaurach und Erlangen sind mit dem Auto bequem in etwa 10 bis 20 Minuten erreichbar. Eine regelmäßige Busverbindung stellt den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sicher, während der nahegelegene Bahnhof in Emskirchen eine ideale Anbindung für Pendler in Richtung Fürth und Nürnberg bietet.

Vor Ort sind alle wichtigen Grundversorgungen gegeben: Eine Bäckerei, eine Metzgerei, ein Blumenladen sowie ein Gasthof decken den täglichen Bedarf ab. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Dienstleister befinden sich in den Nachbarorten Emskirchen, Neustadt an der Aisch oder Herzogenaurach – alle in wenigen Fahrminuten erreichbar. Ein Kindergarten ist direkt in Wilhelmsdorf vorhanden, während Grund- und Mittelschüler die Schule im benachbarten Emskirchen besuchen. Für weiterführende Schulen in Neustadt steht eine Schulbusverbindung zur Verfügung.

Die Nähe zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen hat auch die wirtschaftliche Entwicklung der Umgebung positiv beeinflusst. Im östlichen Teil des Landkreises haben sich zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe angesiedelt.

Besonders hervorzuheben ist das aktive Vereinsleben vor Ort, das vielfältige Freizeitangebote und soziale Kontakte fördert. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein – Ihre persönliche Lauf- oder Walkingstrecke beginnt direkt vor der Haustür. Wer die Ruhe des Landlebens sucht und zugleich gut angebunden wohnen möchte, findet in Wilhelmsdorf den idealen Standort.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!









