



## 90602 Pyrbaum

# Historisches Wohn- & Geschäftshaus mit Rendite & Potential!

Pyrbaum - Am Marktplatz



**468.000 €**

Kaufpreis

**164,06 m²**

Wohnfläche

**397 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164,06 m²
Nutzfläche	126,63 m²
Gesamtfläche	290,7 m²
Grundstücksfläche	397 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	5

### Zustand

Baujahr	1858
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	468.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1858
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach
Gruppennummer	13



## Ausstattung

---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓



## Beschreibung

+++ Wir sind ab dem 24.12.2025 bis einschließlich 06.01.2026 im Weihnachtsurlaub. Gerne dürfen Sie uns eine Anfrage zusenden. Ab Mittwoch, 07.01.2026 sind wir zu den gewohnten Geschäftszeiten wieder für Sie da. Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr. +++

### Das Haus:

- Seltene Gelegenheit für Eigennutzer & Kapitalanleger
- Bekanntes Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum
- Ortsbild-prägendes Baudenkmal mit historischer Ausstrahlung
- Gut vermietete Apotheke im Erdgeschoss
- Großzügige Wohnung zur freien Verfügung im 1. OG und DG
- Ein Traum für Individualisten: Sichtbalken im DG schaffen außergewöhnliche Atmosphäre
- Ursprungsbaujahr 1858 – Anbau und Kernsanierung 1981
- Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 290,70 m<sup>2</sup>
- Apotheke mit ca. 126,63 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG und UG
- Wohnung mit ca. 164,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer und 2 Bäder
- Verbindungstür zwischen Wohn- und Gewerbebereich vorhanden
- Ursprüngliches Gebäude teilweise unterkellert – Neubau komplett unterkellert
- Wunderbare, kleine Gartenfläche mit Sandstein-Gartenhaus
- Grundstück mit ca. 397 m<sup>2</sup>
- Öl-Zentralheizung mit Außen-Tank

### Die Apotheke:

- Gegründet 1982 – seitdem eine bekannte Anlaufstelle
- Seit 2007 der gleiche Mieter: Wolfsteiner Apotheke Pyrbaum
- Ausreichend öffentliche Parkplätze im direkten Umfeld sowie ebenerdiger Zugang
- Verkaufsfläche, Büro, Lager, Labor und Zugang zum Untergeschoss
- Nacht-Tür für Anlieferung vorhanden
- Untergeschoss bietet weitere Lagerfläche, Bad mit Dusche und WC, sowie optional ein Nachtzimmer für Personal

### Die Wohnung:

- Eigener Hauszugang mit schöner Garderobenfläche
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer
- Separater Kochbereich – abgetrennt durch Schiebetür
- 3 große Schlafzimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- Zugang zum Dachgeschoss über separates Treppenhaus
- Großes, offenes Dachgeschoss mit wunderbaren Sichtbalken
- Aufteilung zu abgetrennten Räumen grundsätzlich möglich
- 2. Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie kleiner Abstellraum
- Gewölbe-Keller bietet ausreichend Staufläche
- Wohnung wird aktuell von Eigentümern bewohnt
- Auszug nach Vereinbarung

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

### Fazit:

Wer eine Kapitalanlage mit historischem Charme sucht, die Apotheke als Mieter schätzt sowie das Potential der Wohnung erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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



## Lage

---

- Bestens gelegen – direkt am Marktplatz im Ortszentrum
- 90602 Pyrbaum
- Bekannte Adresse und Anlaufstelle in der Gemeinde und umliegenden Region
- Seit 43 Jahren die Apotheke in Pyrbaum
- Herrlich im ehemaligen Schlossgraben gelegen
- Sehr gute Infrastruktur vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte uvm.
- Schnelle Wege in viele Richtungen:
- Ca. 6 km: Postbauer-Heng (S-Bahn-Anschluss Neumarkt – Nürnberg)
- Ca. 9 km: Allersberg
- Ca. 10 km: Allersberg Bahnhof (Anschluss München – Nürnberg)
- Ca. 11 km: Autobahnanschluss A9 (Auffahrt Allersberg)
- Ca. 15 km: Neumarkt
- Ca. 25 km: Nürnberg

## 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

























