



92342 Freystadt

Klasse Unternehmer-Anwesen als Kapitalanlage!
Ganz oder Teilvermietung möglich!
Freystadt - Forchheim



Freystadt - Forchheim

Vielseitiges Unternehmer-Anwesen in Bestzustand
Wohnen. Arbeiten. Leben

985.000 €

Kaufpreis

363 m²

Wohnfläche

2850 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche | 363 m² |
| Nutzfläche | 376 m² |
| Gesamtfläche | 739 m² |
| Grundstücksfläche | 2.850 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 2 |

Zustand

| | |
|---------|------|
| Baujahr | 1970 |
|---------|------|

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis | 985.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1970 |
|----------------|------|

Allgemeine Infos

| | |
|---------------|------|
| verfügbar ab | nach |
| Gruppennummer | 11 |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Swimmingpool | ✓ |

Heizungsart

| | |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

Bad

| | |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Stellplatzart

| | |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|



Beschreibung

Einmalig:

Unternehmerliegenschaft ca. 2.850 m²

Die Liegenschaft:

- Grundstück ca. 2.850 m², voll erschlossen
- Markante Bauwerke in Massivbauweise und Bestzustand
- Bestehend aus:
 - 2 Wohnhäuser
 - 3 Hallen mit Angestellten Wohnung
 - Garagenhaus
 - Tennisplatz oder Bauplatz für Haus 3
 - Außenpool + Solarheizung

Mietrendite: 6,0 %

Haus 1: 1.500,- EUR

Haus 2: 1.100,- EUR

Halle 2: 620,- EUR

Halle 3: 1.032,- EUR

Garagenhaus: 150,- EUR

Gesamt: 4.917,- EUR/Monat + NK, 59.004,- EUR/Jahr + Nebenkosten

Das Haus 1:

- Großzügiger, gehobener Wohnflair mit direktem Zugang - Terrassen, Garten, Außenpool und Tennisplatz
- Baujahr 1970, Generalsanierung 1995
- Hochwertig ausgestattet und sehr gepflegt
- Wohnfläche ca. 204 m²

- Erdgeschoss:

4 Zimmer, Wintergarten mit Kaminofen, Küche inklusive Einbauküche, Duschbad mit Solarium

- Dachgeschoss:

Studio ausgebaut, variable Nutzung ideal für Kids und mehr

- Untergeschoss:

Voll ausgebaut, teilweise in Wohnqualität, Wirtschaftsraum, Lager, Technikraum einschl. Technik-Außenpool, Ölzentralheizung, Marke Viessmann 1991, Solar für Warmwasseraufbereitung

Sanierung:

- 1995/96 Kunststofffenster, Badezimmer
- Bodenbeläge: Sollnhofener Platten, Granit, Parkett

Das Haus 2:

- Stimmige Architektur zum Gesamtensemble
- Gut getrennt und im Erdgeschoss ideal verbunden, separater Außenzugang
- Baujahr 1992, Massivbauweise, hochwertig ausgestattet und sehr gepflegt
- Wohnfläche ca. 159 m², 5 Zimmer, Küche inklusive Einbauküche, Terrasse, 2 Balkone, Bad mit Wanne und Dusche
- Untergeschoss ausgebaut

Das Gewerbe: 3 Hallen in Massivbauweise

- Halle 1: Offene Kaltlagerhalle, stützenfrei, Nutzfläche ca. 103 m²
- Halle 2: Lagerhalle, beheizt, mit Sektionaltor, Nutzfläche ca. 109 m²



- Halle 3: Ausstellungshalle, beheizt mit Marmorspeicherplatten, mit "Werkswohnung": Küchenzeile, Schlafen, Dusche, WC, Lager, Sektionaltor, Nutzfläche ca. 172 m²

Das Garagenhaus:

- XXL Größe, 3 Stellplätze
- 2 Sektionaltore mit Fernbedienung
- Baujahr 1992

Der Tennisplatz:

- Großzügig angelegter Kunstrasenplatz mit Quarzsand, Originalgröße, Baujahr 1993, sehr guter Zustand

Der Außenpool:

- Länge 8 m x Breite 4 m x Tiefe 1,60 m
- Mit Gegenstromanlage, beheizt mit Solar
- Außen: Dusche und Umkleidekabine

Internet:

- Telekom Magenta M Tarif, bis zu 50 Mbits/s
- Glasfaser liegt vorbereitet an Grundstücksgrenze

Energetische Werte:

- V, Öl, 156,7 kWh, Klasse E, Bj. 1969/1991

Fazit:

Wer für seine Familie oder Großfamilie oder auch für sein Unternehmen das Besondere sucht, den Charme der Natur und reizvollen Umgebung schätzt, die Qualität und die Vielseitigkeit der Wohlfühl-Immobilie erkennt, hat JETZT die einmalige Gelegenheit.

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

Lage

- Unverbaubare Ortsrandlage mit Fernsicht
- 92342 Freystadt
- Forchheim: Charmanter Ortsteil in direkter Lage am Main-Donau-Kanal, Einwohner ca. 760
- Perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen:
3 km Stadt Freystadt www.freystadt.de, begehrte Einkaufs- und Kulturstadt
5 km BAB 9, 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.



Freystadt – Forchheim

Vielseitiges Unternehmer-Anwesen in Bestzustand
Wohnen. Arbeiten. Leben



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

DAS GRUNDSTÜCK













