



## 91085 Weisendorf

# Investitionspaket mit Entwicklungspotenzial in idyllischer Lage ...



**498.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**820 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@huefner-immobilien.de](mailto:c.wejda@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 160 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche        | 1.200 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 820 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer            | 6                    |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 498.000 €         |
| Aussen-Courtage | 4,76 % inkl. ges. |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Das Anwesen verfügt über eine gesamte Nutzfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und besteht aus einer ehemaligen Gastronomie mit zwei Wohnungen sowie Nebengebäuden.

Die Wohn-Nutzfläche im Hauptgebäude beläuft sich auf ca. 330 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befindet sich eine frühere Gaststätte mit einer Fläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es zwei Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss finden Sie 3 Zimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und WC sowie ein zusätzlicher Duschraum mit 4 Duschen und Waschmaschinenanschluss. Das Dachgeschoss besteht aus 3 Zimmern, einer Küchenzeile und ein WC mit Fenster.

Das Anwesen benötigt eine umfassende Renovierung:

z. B.: Elektrik, Sanitärbereiche inkl. Erneuerung der Heizung, Bodenbeläge und Malerarbeiten ...

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Es besteht ein laufender Vertrag mit einem externen Betreiber, der bis zum Jahr 2030 läuft und abgelöst werden kann.

Direkt ans Haus angebaut ist ein Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 850 m<sup>2</sup>.

Nach Angaben des Eigentümers lässt sich diese Fläche zu Wohnflächen (evtl. Loft) um- oder ausbauen.

Eine Bauvoranfrage wurde vom Landratsamt positiv entschieden.

Ansonsten nutzbar auch als Ausstellungs- / Lager- oder Werkstattfläche.

Weitere Angaben mit Bildern erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Hierzu bitten wir freundlichst um Ihre Adressdaten.

## Lage

zentral und absolut idyllisch  
im Städtedreieck Herzogenaurach - Höchstadt/Aisch - Erlangen  
in Weisendorf  
am Weiher

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post, Bank, Kindergarten, Schule und Freizeitanlagen sind im Ort vorhanden.

## Sonstige Angaben

Der Energieausweis lag bei Auftragserteilung noch nicht vor. Er ist beantragt und kann in Kürze vorgelegt werden.

