



92353 Postbauer-Heng

Zwei Häuser auf großem Grund - Wohnen & Gewerbe!
Postbauer-Heng, Mitte



415.000 €

Kaufpreis

166 m²

Wohnfläche

1246 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166 m ²
Nutzfläche	75 m ²
Grundstücksfläche	1.246 m ²
Zimmer	8

Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	415.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963
----------------	------

Zustand

Baujahr	1963
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Haus 1: Wohn- und Geschäftshaus

- Erdgeschoss: Renommierter Friseursalon mit einer Nutzfläche von ca. 75 m²
- Personal- / Kundentoilette
- Sozial- und Lagerräume im Untergeschoss
- 3 befestigte Kundenparkplätze an der westlichen Grundstücksgrenze
- Der Saloninhaber würde den Laden als ihr neuer Mieter anmieten
- Mietprognose 9.000,- EUR + Nebenkosten / Jahr
- Voll unterkellert
- Baujahr 1963
- Das Wohn- und Geschäftshaus hat eine eigene Gas-Zentralheizung (kein Austausch erforderlich, da Niedertemperaturkessel aus 1992)

- 1. Obergeschoss: Vermietete 3- Zimmer-Wohnung mit renoviertem Badezimmer und Badewanne, moderne Vinylböden (aus 2020) und schönem Grundriss
- Alle Wohn- und Schlafräume in attraktiven Größen
- Wohnfläche ca. 70 m²
- Aktuell gut vermietet
- Kaltmiete inklusive 1 Garagenstellplatz 7.980,- EUR + Nebenkosten / Jahr

Haus 2: Einfamilienhaus

- Wohnfläche ca. 96 m²
- 5 Zimmer, Wohnküche, Gäste-WC und renoviertes Duschbad
- Geräumiges Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Hauswirtschaftsraum und Lagerraum im Untergeschoss
- Teilunterkellert zu ca. 60 %
- Baujahr 1954
- Das Einfamilienhaus hat eine eigene Gas-Zentralheizung (kein Austausch erforderlich, da Niedertemperaturkessel aus 1984)
- Aktuell gut vermietet
- Kaltmiete inklusive 1 Garagenstellplatz 8.640,- EUR + Nebenkosten / Jahr

Hinweis:

- Doppelgarage inklusive
- Das Grundstück ist auch teilbar

Energetische Werte:

- Energieausweise in Vorbereitung

Fazit:

Wer ein großzügiges, innerorts gelegenes Grundstück mit Potential sucht, aktuell die guten Mieteinnahmen schätzt und die Vorzüge von Postbauer-Heng kennt, hat JETZT ein lukratives Angebot! Gesamtmieteinnahme: 25.620,- EUR + Nebenkosten / Jahr, Rendite 6,17 %

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

Lage

- Innerorts in Sichtlage mit guter Frequenz für das Gewerbe
- 92353 Postbauer-Heng
- Grundstücksgröße ca. 1.246 m² - auch teilbar



- Zwischen Nürnberg und Neumarkt, eine gefragte Lage
- Gemeinde-Zentrum bietet eine hervorragende Infrastruktur
- Kindergarten, Schule, Naturbad – optimal auch für Kinder
- Mit der S-Bahn Richtung Neumarkt & Nürnberg
- Schnelle Wege über die Bundesstraße 8 Richtung Neumarkt, Nürnberg oder Autobahnanschluss Altdorf (A3)
- Einkaufsmöglichkeiten (Netto und REWE) fußläufig

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















