



91220 Schnaittach

Mehrfamilienhaus - gut vermietet



545.000 €

Kaufpreis

357,9 m²

Wohnfläche

775 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

 **Gröschel**
Immobilien

Ihr Ansprechpartner

Gröschel Immobilien GmbH

Anke Gröschel

Tel.: +49 9123 4413

info@groeschel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	357,9 m ²
Nutzfläche	262,2 m ²
Grundstücksfläche	775 m ²
Zimmer	9

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.02.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1905
Energieverbrauchskennwert	177,50
Wertklasse	F

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % vom
Courtage-Hinweis	bei

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Kurzfristig nach
--------------	------------------

Zustand

Baujahr	1905
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das massiv gebaute Mehrfamilienhaus wird über eine Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, welche 2004 neu eingebaut wurde, beheizt. Die Fenster, 3-fach-isolierverglast aus Kunststoff, wurden in den Jahren 2012 und 2015 erneuert. Das 1-Zimmer-Apartment im EG wurde 2018 errichtet. Alle anderen Wohnräume und Bäder wurden zuletzt ca. 1980 erneuert. Internetanschluss mit Glasfaser ist vorhanden. Alle Wohnungen sind einschließlich der Küchen, als Gästewohnungen (Schlafzimmer) ausgestattet. Zusätzlich sind eine Waschmaschine und Wäschetrockner für die Hausgemeinschaft vorhanden.



Beschreibung

Das gut instandgehaltene Mehrfamilienhaus, Bj. 1905, wird seit 2012 von den Eigentümern durchgängig, ohne Leerstände, an Firmen vermietet. Die durchschnittlichen Netto-Mieteinnahmen liegen bei 57.000,00 EUR im Jahr.

Im Erdgeschoss befinden sich das ca. 39 m² große 1-Zimmer-Apartment mit einem Wohn- und Schlafzimmer mit Küchenzeile und einem Duschbad mit WC. Die 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit großer Wohnküche, Bad, sep. Gäste-WC und Abstellraum hat eine Wohnfläche von ca. 95 m². Im Erdgeschoss-Anbau befindet sich ein ca. 94 m² großer Lagerraum mit WC, der zur Zeit von dem zuständigen Hausmeister genutzt wird, zzgl. ca. 29 m² Nebenräume.

Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 135 m² mit Bad, einer großen Wohnküche und Terrasse. Die Terrasse hat eine Fläche von 84 m² und wurde zu 1/4 (nach DIN9 in die Wohnfläche einberechnet).

Die 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 75 m² mit Küche, sep. WC und Duschbad.

Im Nebengebäude des Anwesens, befinden sich zwei Garagen, ein zusätzlicher Lagerraum als Geräteschuppen und ein Raum für die Mülltonnen. Das Dachgeschoss dieses Nebengebäudes wird derzeit ebenfalls als Lagerfläche genutzt mit ca. 100 m² Nutzfläche.

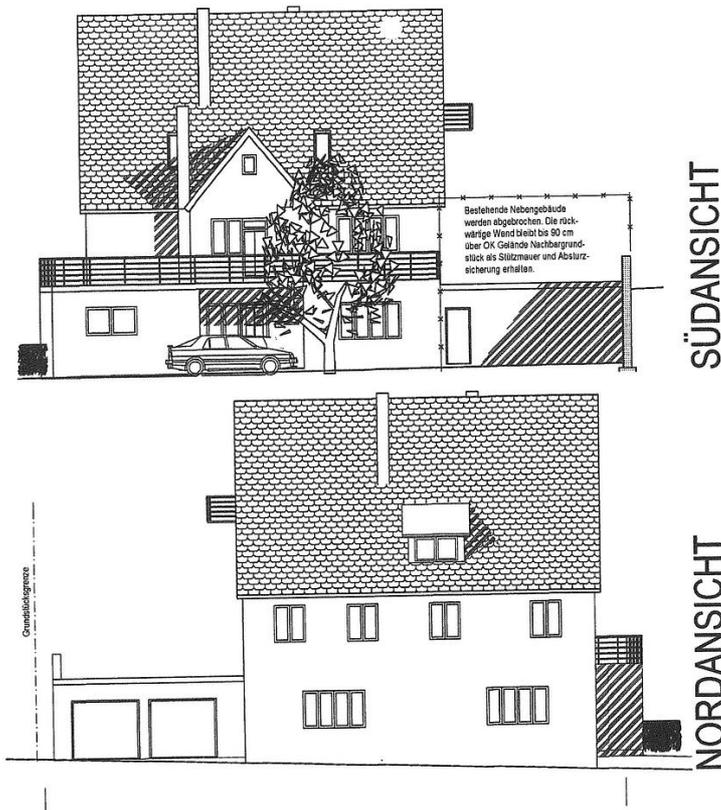
Lage

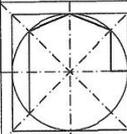
Das von Firmen und deren Mitarbeiter gern angenommene Mehrfamilienhaus liegt in dem ruhigen Ortskern von Kirchrötenbach, einem Ortsteil der Marktgemeinde Schnaittach. Die Nähe zur Großstadt Nürnberg, Hauptbahnhof und Messe ist in ca. 25 Minuten gut über die Autobahn A9 erreichbar. Kindergarten und Grundschule sind jeweils ca. 200 m entfernt, die Bushaltestelle ca. 80 m. Der Bus fährt innerhalb von ca. 15 Minuten zu den weiterführenden Schulen und Einkaufsmöglichkeiten aller Art in Eckental sowie zum Bahnhof Gräfenbergbahn in Eschenau.

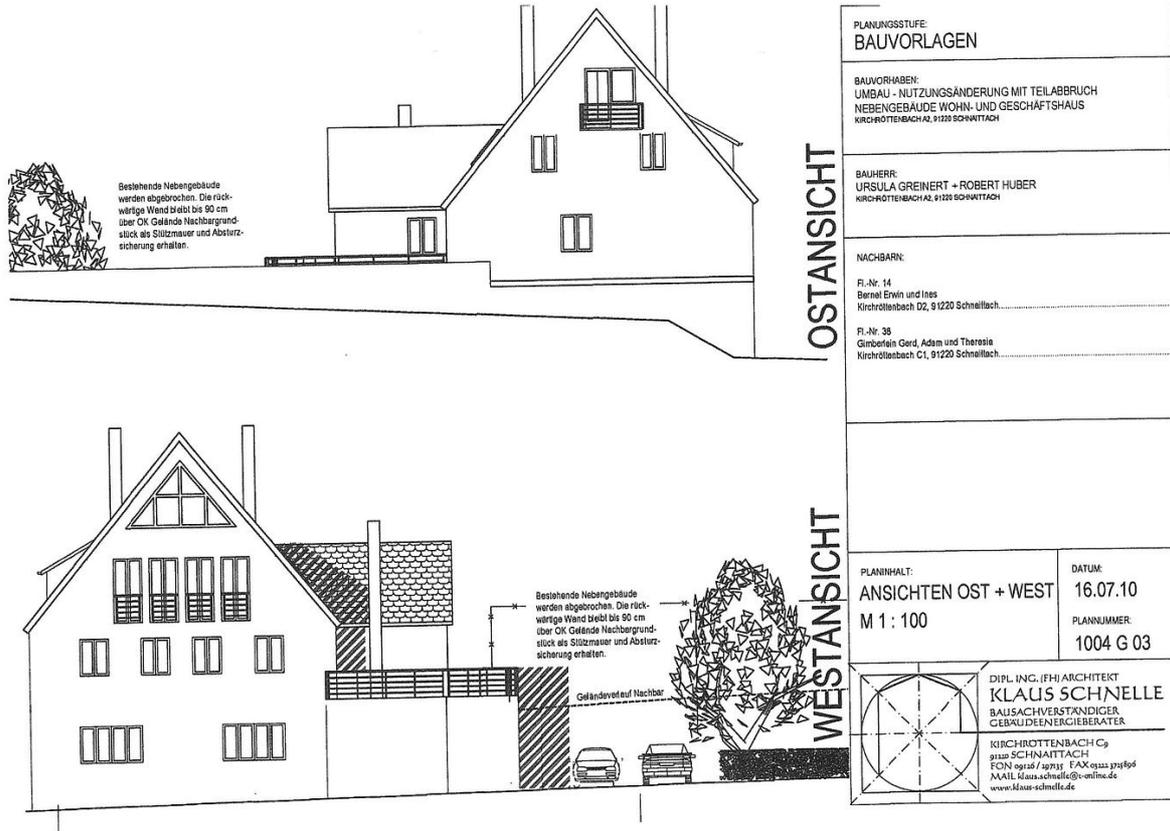
Sonstige Angaben

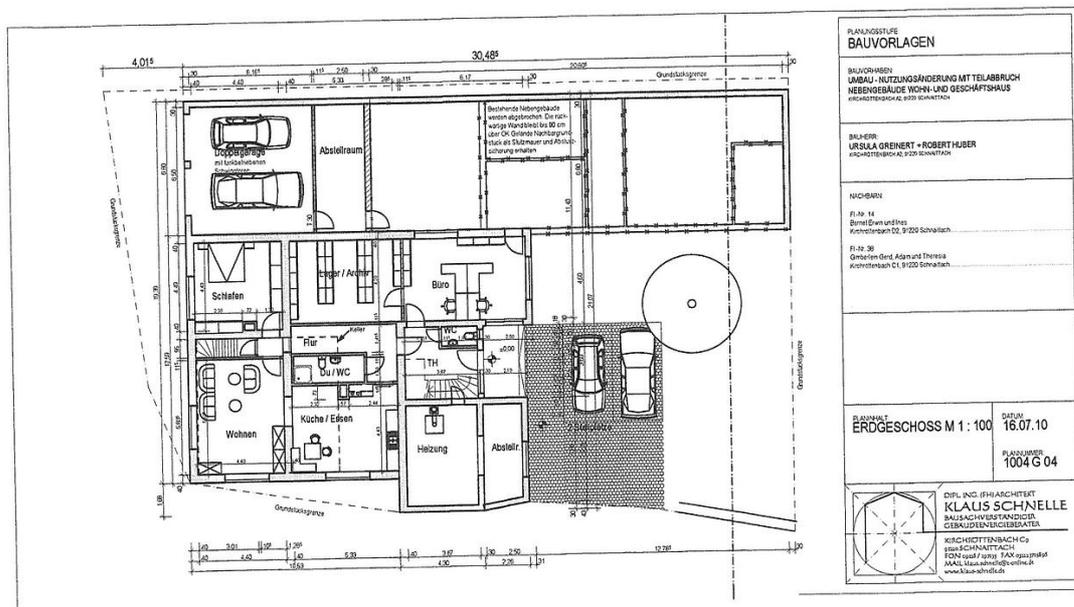
Die Grundlage der dauerhaften Auslastung ist, dass die Eigentümer über www.mein-monteurzimmer.de und www.booking.com die Zimmer zur Vermietung angeboten haben. Die Betriebs- und Energiekosten, welche von den Mietern getragen werden, liegen jährlich insgesamt bei ca. 11.300,00 EUR. Hierzu sind genaue Aufstellungen von Verkäuferseite vorhanden.





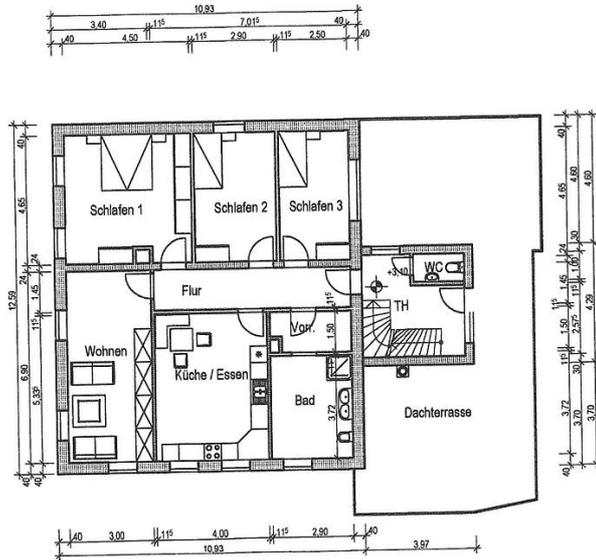
PLANUNGSSTUFE: BAUVORLAGEN	
BAUVORHABEN: UMBAU - NUTZUNGSÄNDERUNG MIT TEILABBRUCH NEBENGEBAUDE WOHN- UND GESCHAFTSHAUS KIRCHROTTENBACH 02, 91220 SCHNAILLACH	
BAUHERR: URSULA GREINERT + ROBERT HUBER KIRCHROTTENBACH 02, 91220 SCHNAILLACH	
NACHBARN: Fl.-Nr. 14 Berndt Erwin und Ines Kirchroffenbach 02, 91220 Schnaillach Fl.-Nr. 98 Gimbarlein Gerd, Adam und Theresia Kirchroffenbach 01, 91220 Schnaillach	
PLANNHALT: ANSICHTEN SÜD + NORD M 1 : 100	DATUM: 27.03.09 PLANNUMMER: 0910 G 02
 DIPL. ING. / F.H.I. ARCHITECT KLAUS SCHNELLE BAUSACHVERSTÄNDLICHER GEBÄUDEENERGIEBERATER KIRCHROTTENBACH 09 91220 SCHNAILLACH FON 09116 / 397135 FAX 09116 379596 MAIL klaus.schnelle@t-online.de www.klaus-schnelle.de	



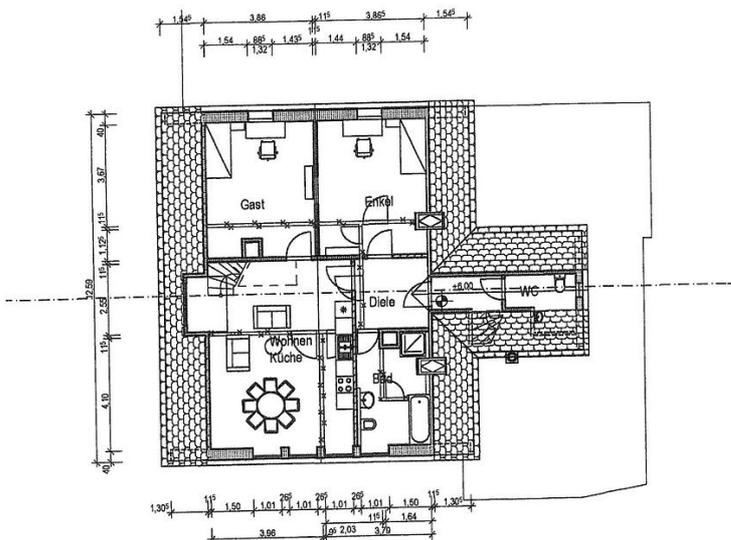




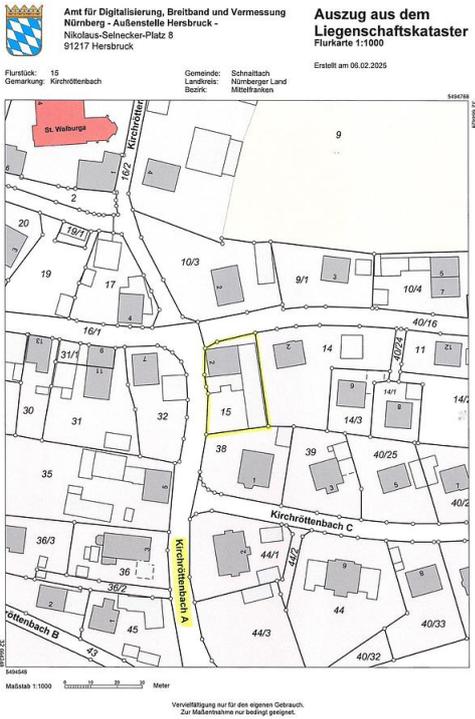
Besiehende Nebengebäude werden abgebrochen. Die rückwärtige Wand bleibt bis OK Gelände Nachbargrundstück als Stützmauer erhalten.



PLANUNGSSTUFE: BAUVORLAGEN	
BAUVORHABEN: UMBAU - NUTZUNGSÄNDERUNG MIT TEILABBRUCH NEBENGEBAUDE WOHN- UND GESCHAFTSHAUS KIRCHROTENBACH/AL, 91229 SCHNAITTACH	
BAUHERR: URSULA GREINERT + ROBERT HUBER KIRCHROTENBACH/AL, 91229 SCHNAITTACH	
NACHBARN: Fl.-Nr. 14 Bernel Erwin und Ines Kirchrottenbach D2, 91220 Schnaittach.....	
Fl.-Nr. 38 Gimbslein Gerd, Adam und Theresia Kirchrottenbach C1, 91220 Schnaittach.....	
PLANINHALT: OBERGESCHOSS M 1 : 100	DATUM: 16.07.10 PLANNUMMER: 1004 G 05
	DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT KLAUS SCHNELLE BAUSACHVERSTÄNDIGER GEBÄUDEENERGIEBERATER KIRCHROTENBACH C ₉ 91229 SCHNAITTACH FON 09128 / 397135 FAX 09122 375856 MAIL klaus.schnelle@vmlms.de www.klaus-schnelle.de



PLANUNGSSTUFE: BAUVORLAGEN	
BAUVORHABEN: UMBAU - NUTZUNGSÄNDERUNG MIT TEILABBRUCH NEBENGEBAUDE WOHN- UND GESCHAFTSHAUS KIRCHROTENBACH/AL, 91229 SCHNAITTACH	
BAUHERR: URSULA GREINERT + ROBERT HUBER KIRCHROTENBACH/AL, 91229 SCHNAITTACH	
NACHBARN: Fl.-Nr. 14 Bernel Erwin und Ines Kirchrottenbach D2, 91220 Schnaittach.....	
Fl.-Nr. 38 Gimbslein Gerd, Adam und Theresia Kirchrottenbach C1, 91220 Schnaittach.....	
PLANINHALT: DACHGESCHOSS M 1 : 100 = 2. Obergeschoss	DATUM: 16.07.10 PLANNUMMER: 1004 G 06
	DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT KLAUS SCHNELLE BAUSACHVERSTÄNDIGER GEBÄUDEENERGIEBERATER KIRCHROTENBACH C ₉ 91229 SCHNAITTACH FON 09128 / 397135 FAX 09122 375856 MAIL klaus.schnelle@vmlms.de www.klaus-schnelle.de













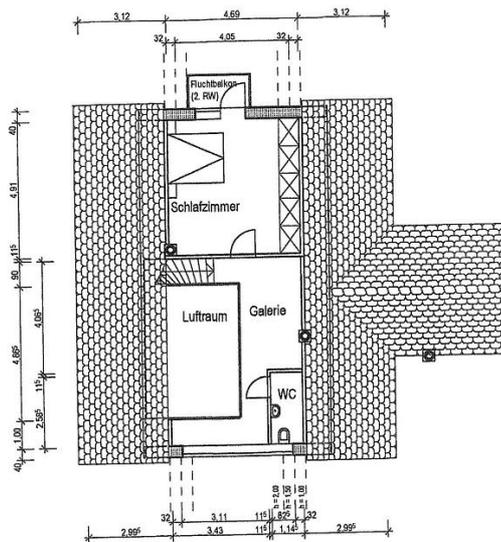




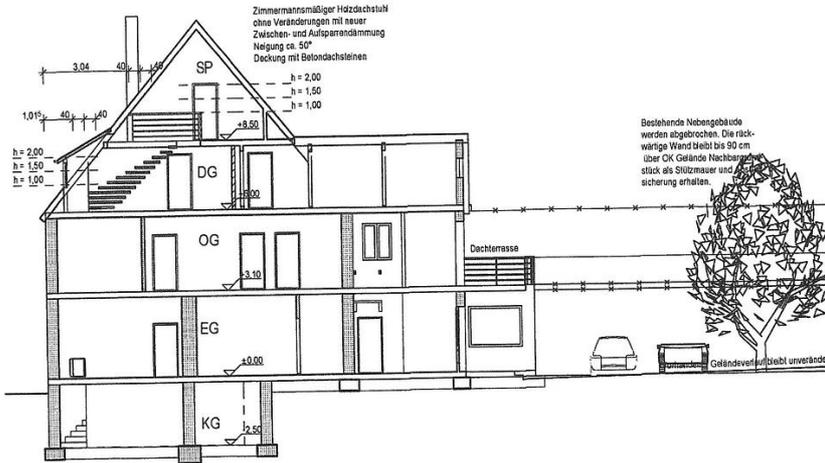








PLANUNGSSTUFE: BAUVORLAGEN	
BAUVORHABEN: UMBAU - NUTZUNGSÄNDERUNG MIT TEILABBRUCH NEBENGEBAUDE WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KIRCHROTTENBACH A2, 91220 SCHNITTACH	
BAUHERR: URSULA GREINERT + ROBERT HUBER KIRCHROTTENBACH A2, 91220 SCHNITTACH	
NACHBARN: R.-Nr. 14 Bernel Erwin und Ines Kirchrottenbach D2, 91220 Schnelbach. R.-Nr. 38 Gimberlein Gard, Adam und Theresia Kirchrottenbach C1, 91220 Schnelbach.	
PLANINHALT: SPITZBODEN M 1: 100 = Planvorschlag	DATUM: 16.07.10 PLANNUMMER: 1004 G 07
	DIPL. ING./FH-ARCHITEKT KLAUS SCHNELLE BAUSACHVERSTÄNDIGER, GEBÄUDEENERGEBERATER. KIRCHROTTENBACH C9 91220 SCHNITTACH FON 09126 / 397135 FAX 09126 3721856 MAIL klaus.schnelle@e-online.de www.klaus-schnelle.de



PLANUNGSSTUFE: BAUVORLAGEN	
BAUVORHABEN: UMBAU - NUTZUNGSÄNDERUNG MIT TEILABBRUCH NEBENGEBÄUDE WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KIRCHROTTENBACH 42, 91220 SCHNAITTACH	
BAUHERR: URSULA GREINERT + ROBERT HUBER KIRCHROTTENBACH 42, 91220 SCHNAITTACH	
NACHBARN: Fl.-Nr. 14 Bernd Erwin und Ines Kirchrottenbach D2, 91220 Schnaittach.....	
Fl.-Nr. 38 Gimpelstein Gerd, Adam und Theresia Kirchrottenbach C1, 91220 Schnaittach.....	
PLANINHALT: SCHNITT M 1 : 100	DATUM: 16.07.10 PLANNUMMER: 1004 G 08
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <p> DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT KLAUS SCHNELLE BAUSACHVERSTÄNDIGER GEBÄUDEENERGIEBERATER </p> <p> KIRCHROTTENBACH C9 91220 SCHNAITTACH FON 091156 / 397335 FAX 09111 3748896 MAIL klaus.schnelle@t-online.de www.klaus-schnelle.de </p> </div> </div>	