



91238 Offenhausen

Energieeffizientes Mehrgenerationenhaus mit 5-Wohneinheiten im Nürnberger Land



865.000 €

Kaufpreis

556 m²

Wohnfläche

1112 m²

Grundstücksfläche

17

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	556 m ²
Nutzfläche	179 m ²
Grundstücksfläche	1.112 m ²
Zimmer	17
Badezimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	865.000 €
Kaltmiete	1.890 €
Warmmiete	2.310 €
Nebenkosten	420 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.03.2023
gültig bis	06.03.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Energieverbrauchskennwert	80,2
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Oktober 2025
vermietet	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1996
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

In dem schönen Ort Schrotsdorf der Gemeinde Offenhausen, befindet sich dieses großzügige, gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt 5-Wohneinheiten auf einem ca. 1.112 m² großen Grundstück. Das Haus wurde durch einen Architekten intelligent in Holzständerbauweise geplant und anschließend im Jahr 1996 baulich errichtet. Im Laufe der Jahre wurde das Anwesen optimiert, in mehrere Wohneinheiten umgebaut und stets pfleglich behandelt. Auf insgesamt ca. 556 m² Wohnfläche verteilen sich 17 Wohn-/Schlafräume, 6 Badezimmer und viele weitere Räume (Dielen, Abstellräume, Küchen etc.) auf drei Etagen.

Der Eingangsbereich führt durch die Kelleretage in das geräumige Treppenhaus des Mehrfamilienhauses. Von hier aus sind vier, der fünf Wohneinheiten zu erreichen. Drei Wohneinheiten haben einen direkten Gartenzugang, der ein privates und diskretes Miteinander schafft. Schöne Wohneingangstüren, klassische Grundrissgestaltungen, sowie Balkon und Terrassenflächen verleihen dem Anwesen einen qualitativen geschmackvollen Charakter.

Folgende Aufteilungen stehen im Anwesen zur Verfügung:

WE1: 3-Zimmer, offene Wohnküche, 2-Bäder, Abstellkammer, Terrasse

Wohnfläche: ca. 82,30 m²

Information: Wohnung verfügt über einen Außen-/Gartenzugang, sowie über das gemeinschaftliche Treppenhaus

- Wohnung ist derzeit vermietet

WE2: 2-Zimmer, 1-Badezimmer, Flur, große Küche mit Balkonzugang

Wohnfläche: ca. 89,20 m²

Information: Wohnung verfügt über einen Außenzugang

- Wohnung ist derzeit vermietet

WE3: Maisonettewohnung mit 5,5 Zimmer, offene Wohnküche mit Speisekammer, 1

Hauptbadezimmer, 2 WC's, Hauswirtschaftsraum, Waschküche, Saunabereich, Terrassen und Balkonflächen

Wohnfläche: ca. 218,51 m²

Information: Wohnung verfügt über einen Außen-/Gartenzugang mit separater Eingangstüre und Windfang, sowie einen Eingang über das gemeinschaftliche Treppenhaus

- Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt und steht nach Objektübergabe zur Verfügung

WE4: 3-Zimmer, 1-Duschbadezimmer, Balkon, Gartenanteil

Wohnfläche: ca. 77,52 m²

Information: Wohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen

- Wohnung wird vom Eigentümer selbst bewohnt und steht nach Objektübergabe zur Verfügung

WE5: 2-Zimmer, 1-Badezimmer, Diele, Küche, Balkon sowie Heuboden (Galeriebereich) im Wohnzimmer

Wohnfläche: ca. 88,28 m²

Information: Wohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen

- Wohnung ist derzeit vermietet

Sprossenfenster aus Holz mit einer 2- und 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden in nahezu allen Räumen, hochwertige Landhausdielen (Massivholz), teilw. modernisierte Badezimmer und einer zeitlosen Terrassenüberdachung aus dem Jahr 2005, wurde das Gebäude insgesamt hochwertig ausgebaut und stetig optimiert.

Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage und vier Außenstellplätze. Im Keller befinden sich verschiedene Kellerräume, eine Waschküche und der Heizungskeller. Eine effiziente Ölzentralheizung sorgt für wohltuende Wärme im gesamten Haus, diese wurde im Jahr 2010 durch



eine Solarthermie verbessert und optimiert.

Aus Gründen der Gesundheit und Nachhaltigkeit wurde bei der Erstellung des Gebäudes auf Holzschutzmittel verzichtet worden, dies bestätigt auch ein Prüfbericht aus dem Jahr 12/1996, dass dem Kaufinteressenten gerne vorgelegt werden kann.

Insgesamt bietet das Anwesen ein einzigartiges Wohnenerlebnis in idyllischer Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Schrotsdorf ist ein idyllischer Ortsteil von Offenhausen und befindet sich im Hammerbachtal rund 8 Kilometer südlich von Hersbruck und ca. 10 Kilometer nordöstlich von Altdorf bei Nürnberg am Ostrand Mittelfrankens. Mit einer Einwohnerzahl von rund 1.600 Menschen bietet Offenhausen (Schrotsdorf) eine angenehme und ruhige Wohngegend.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Die Buslinie 335 verbindet den Ortsteil mit Offenhausen, den umliegenden Gemeinden und Hersbruck miteinander. Auch die Autobahnen A3, A6 oder A9 sind nur wenige Kilometer entfernt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Nürnberg, Altdorf b. Nürnberg, Lauf a.d. Pegnitz oder Amberg.

Die Erreichbarkeit von Schrotsdorf ist ebenfalls optimal. Der nächstgelegene S-Bahnhof Henfenfeld (S1) liegt nur ca. 6,3 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in alle Richtungen. Auch der internationale Albrecht-Dürer-Flughafen in Nürnberg ist in nur ca. 30 Fahrminuten entfernt und zügig mit dem Auto zu erreichen.

Für die Bewohner von Schrotsdorf gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen und Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. In Offenhausen befindet sich neben einer Grundschule, auch ein Kindergarten mit Kindertagesstätte (ca. 1km entfernt) sowie ein Ärztehaus (Allgemeinmediziner + Zahnarzt).

Insgesamt bietet Schrotsdorf somit eine gute Mischung aus ländlicher Idylle, guter Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die es zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber machen.





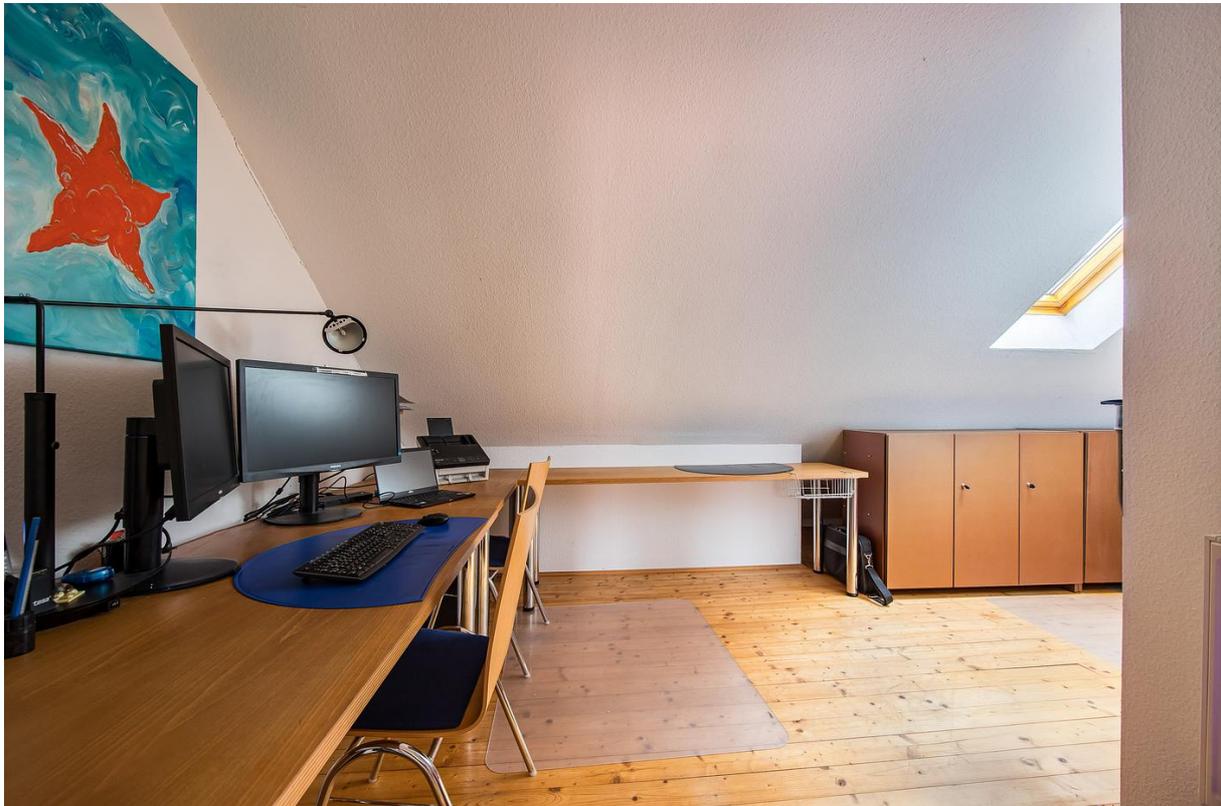






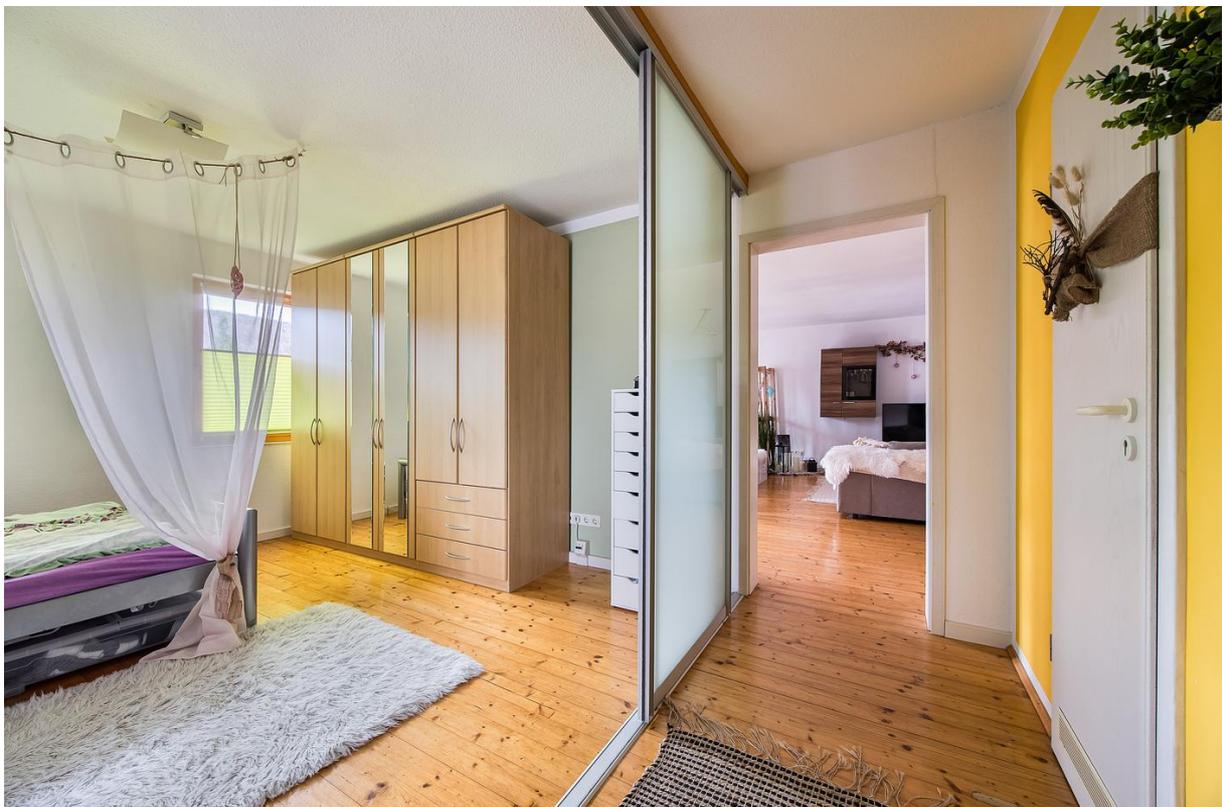


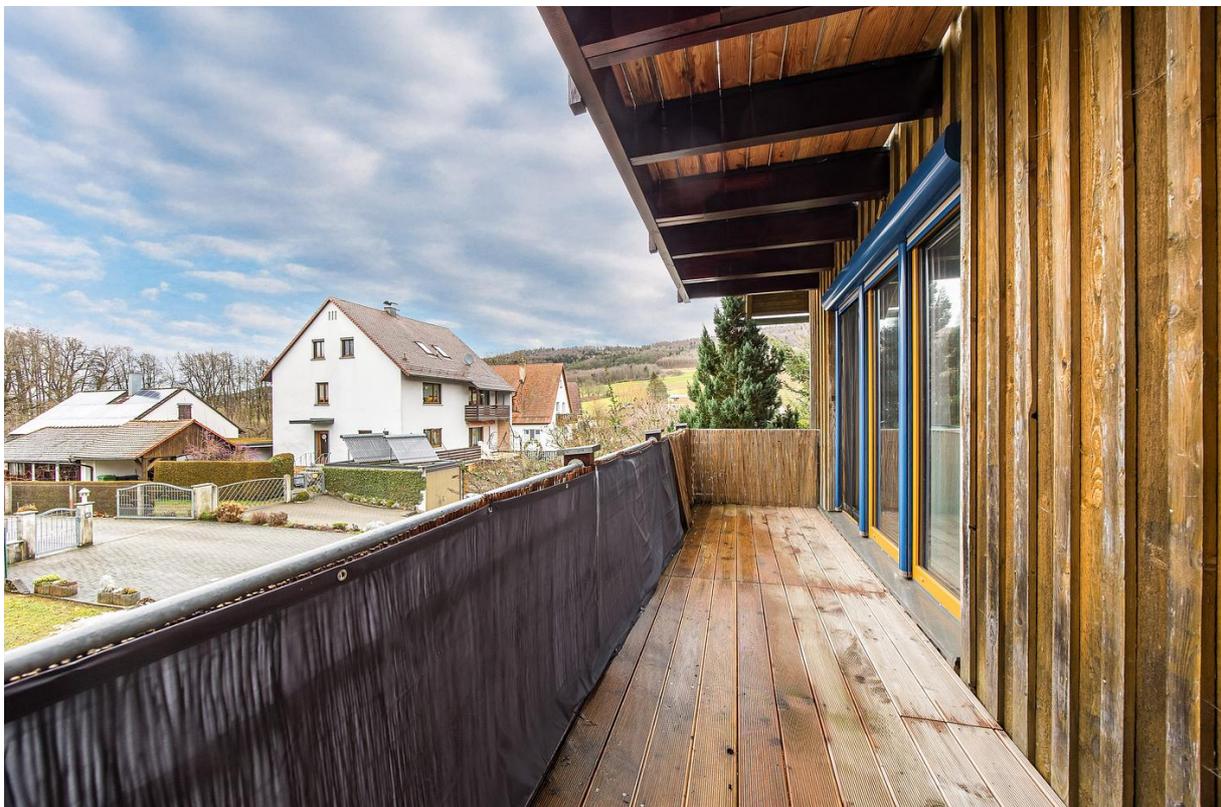










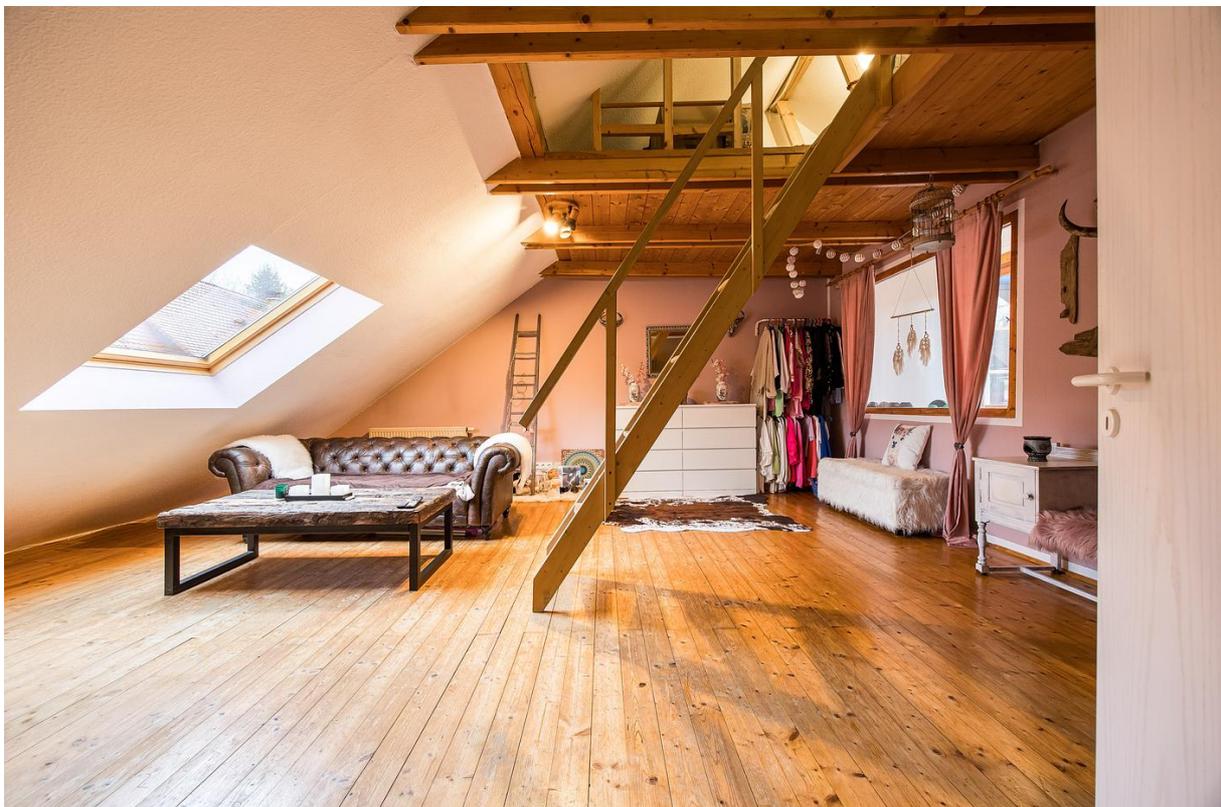


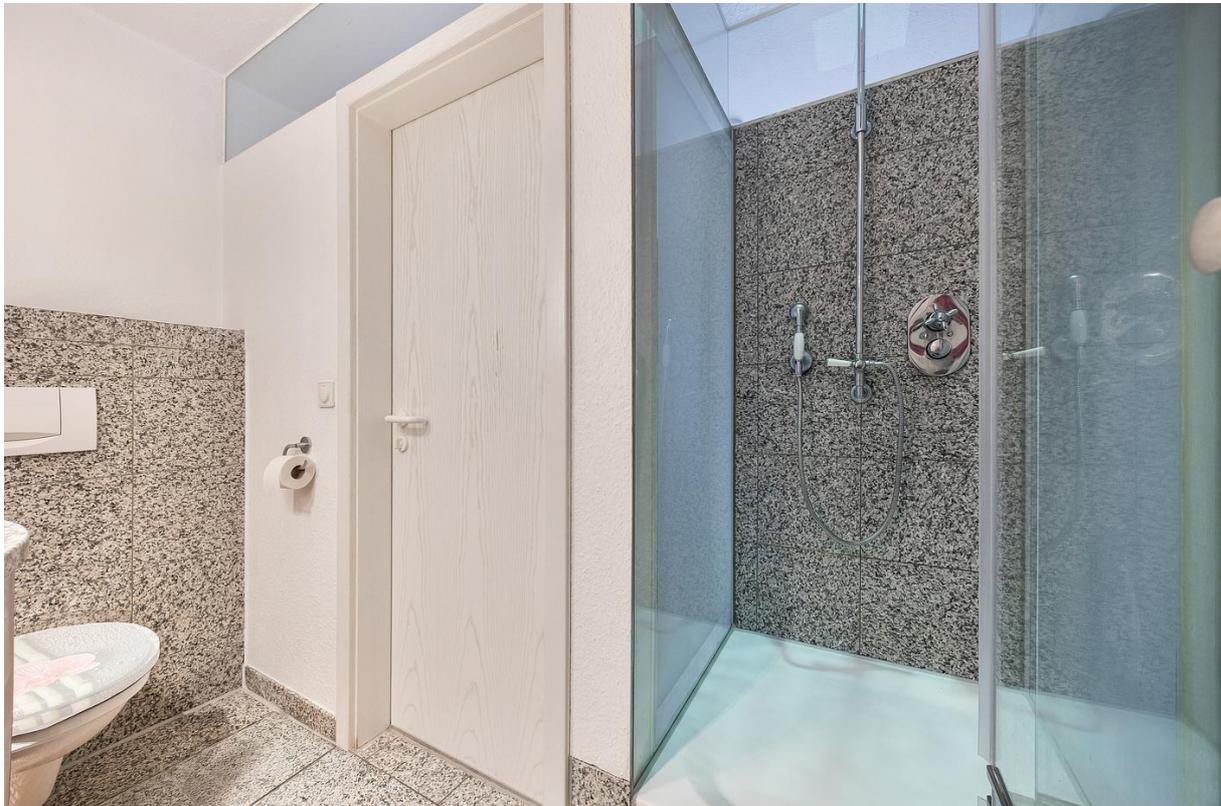












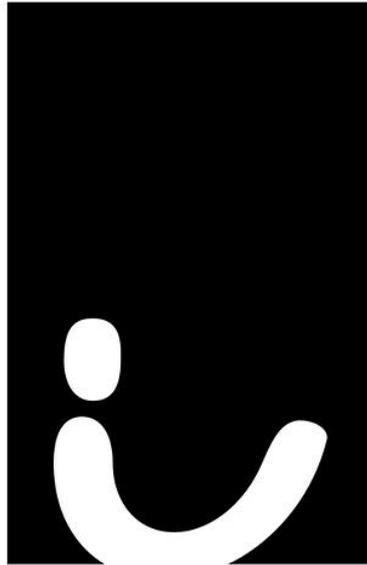












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN