

Mehrfamilienhaus im Zentrum von Neunkirchen am Brand mit drei Wohnungen, auch für Zimmervermietung geeignet



Unsere Objekt-ID: NW-02

Baier & Geitner Immobilien GdbR

Kolmlohweg 6, 90518 Altdorf

Tel: 0178-3255682

Mail: baier-geitner-immobilien@gmx.de

Die Objektbeschreibung

Wir freuen uns sehr, Ihnen in diesem Exposé ein sehr interessantes, und vielfältig nutzbares Gebäude in Neunkirchen am Brand vorstellen zu dürfen.

Die derzeitige Raumaufteilung erlaubt es das Gebäude als Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhaus zu nutzen. Im Gebäude befinden sich drei Bäder, zwei mit integriertem, eines mit separatem WC. Jedoch wäre es auch denkbar das Haus ganz oder teilweise tage- oder wochenweise an Handwerker oder z. B. über Airbnb oder andere Portale zu vermieten. Dadurch ließen sich interessante Erträge erzielen ohne sich langfristig an Mieter binden zu müssen.

Bei einer Nutzung als Dreifamilienhaus würden erdgeschossig zwei Wohnungen, im Obergeschoß eine Wohnung zur Verfügung stehen. Zudem könnten die Erdgeschoß-Bewohner zusätzlich einen ruhigen, von der Straße gänzlich abgeschlossenen Gartenbereich nutzen. An der Giebelseite befindet sich zusätzlich ein kleiner Garten, straßenseitig begehbar.

Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, die Warmwasserbereitung über sparsame Elektro-Durchlauferhitzer.

Die Lage – Infrastruktur, Geschäfte und Verkehrsanbindungen

Das Gebäude befindet sich in zentraler Lage von Neunkirchen am Brand. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z. B. Bäcker, Metzger, Feinkost, Restaurants und Cafés mit internationaler Küche, Banken wie auch Sehenswürdigkeiten und das Freibad sind fußläufig erreichbar.

Mehrfamilienhaus im Zentrum von Neunkirchen am Brand mit drei Wohnungen, auch für Zimmervermietung geeignet

Neunkirchen bietet aber neben kleineren Geschäften etliche Supermärkte wie z. B. REWE, Netto, Aldi, EDEKA, Lidl, einen Bio-Laden, dm-drogeriemarkt und vieles mehr.

Interessant ist aber auch die Straßenanbindung nach Erlangen (ER-Ost ca. 15 Min.) oder Nürnberg (N-Nord ca. 20 Min.), so dass Neunkirchen für Pendler einerseits ein günstiges Wohndomizil darstellt, andererseits aber auch mit kurzen Wegen in die beiden Städte punktet.

Kindergarten, Grundschule und Mittelschule liegen direkt im Ort Neunkirchen. Gymnasien finden sich in Eckental, Spardorf, Erlangen und Forchheim.

Hofseitig steht ein älterer, zweigeschossiger Schuppen der z. B. als Fahrrad- oder Lagerraum genutzt oder evtl. auch zu anderen Zwecken umgebaut werden kann.

Ihre Vorteile in Neunkirchen am Brand

- **hohe Bevölkerungsdichte, daher großes Potential an gut ausgebildeten Arbeitskräften und Firmen**
- **gute Anbindung an den Großraum Erlangen-Nürnberg, daher gute Verkehrs- und Güteranbindung wie ICE und Autobahnen**
- **gute ÖPNV-Anbindung nach Erlangen**
- **in weniger als 20 Minuten erreicht man sowohl die A3 als auch die A9 sowie den Flughafen Nürnberg**
- **aufstrebender Wirtschaftsstandort am Rande der Fränkischen Schweiz**
- **ausreichende Erweiterungsflächen**
- **reizvolle Naherholungsgebiete**

Die derzeitige Raumaufteilung

Das Gebäude weist derzeit zwei großzügige Wohnungen im Erdgeschoß sowie im Obergeschoß mit einer Gesamtfläche von ca. 302 m² auf. Das Erdgeschoß mit zwei Bädern kann mit minimalem Aufwand zu zwei Wohnungen aufgeteilt werden. Angebaut an das Hauptgebäude befindet sich eine geräumige Einzelgarage sowie ein Raum in der die beiden Gasthermen und die Zählerschränke untergebracht sind, der jedoch auf Grund seiner Größe auch als Abstellraum genutzt werden kann.

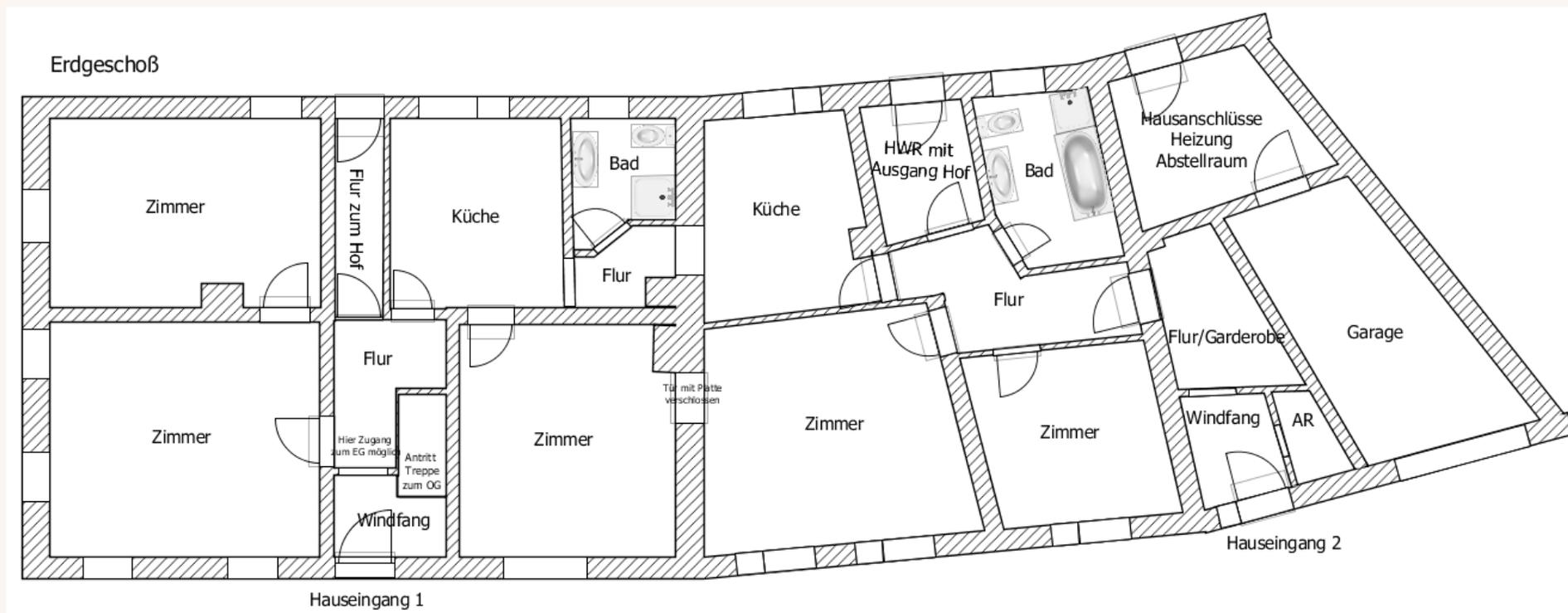
Nachdem das Gebäude über zwei Eingänge verfügt ist es jedoch einfach auch eine neue Raumaufteilung vorzunehmen. Die aktuelle Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.

Ein Fahrzeug sowie Motor- oder Fahrräder finden in der geräumigen Garage Platz.

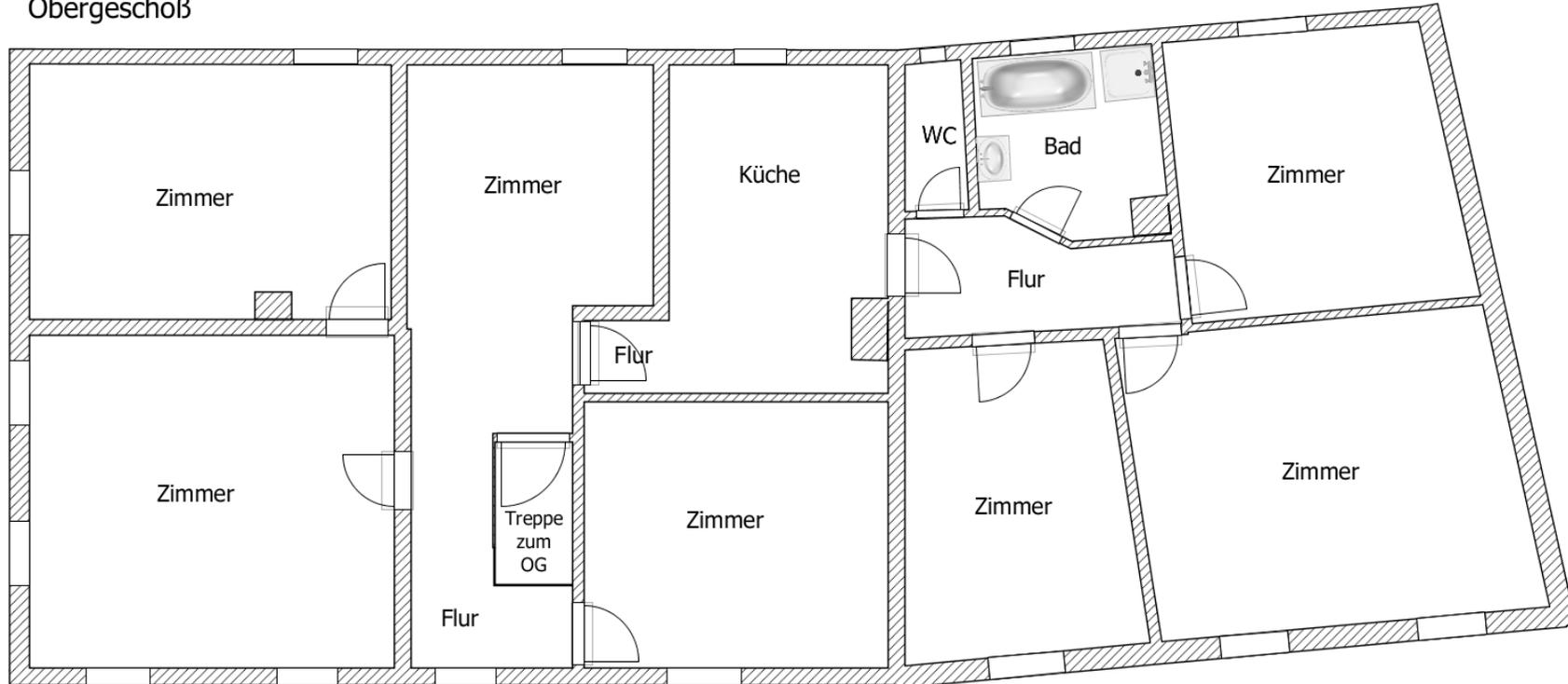
Die Flächen

- Grundstücksfläche	406 m ²
- Wohnflächen ca.	302 m ²
- Nutzfläche Hausanschluss- u. Abstellraum ca.	8,50 m ²
- Nutzfläche Garage ca.	14,50 m ²

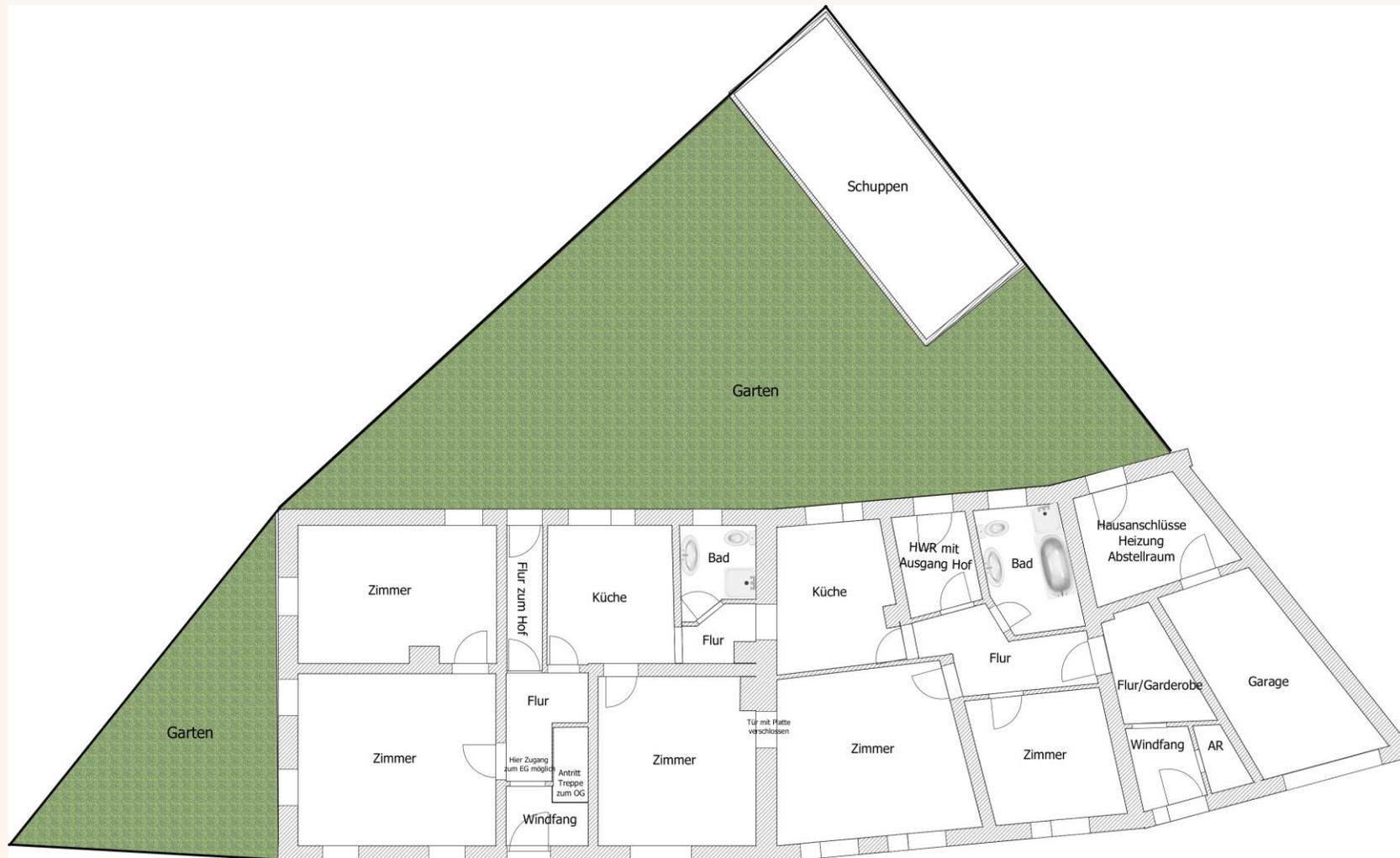
Die Grundrisse



Obergeschoß



Der Grundriss mit den Gartenflächen



Denkmalschutz

Zwar besteht für das Gebäude Denkmalschutz, allerdings sind in den vielen Jahrzehnten seines Lebens viele Um- und Anbauten vorgenommen worden. Eine Begehung mit Mitarbeitern des Denkmalamtes ergab, dass lediglich im Falle der Erneuerung der Fenster ein Denkmalprofil aus Holz mit Sprossen als Auflage zu erwarten ist. Der Denkmalschutz bietet jedoch die interessante Möglichkeit fast alle geplanten Renovierungsarbeiten, sofern diese in Rücksprache mit dem Denkmalamt geschehen, je nach Nutzungsart auf zehn bis zwölf Jahre steuerlich abschreiben zu können. Informationen hierzu können Sie gerne von uns erhalten.





Erdgeschoß







Obergeschoß







Dachgeschoß



Der Kaufpreis

Der Kaufpreis des Objekts beträgt VB 475.000,- €

Allgemeines

Alle wichtigen oder erwähnenswerten Details hier aufzuführen, würde den Rahmen dieses Exposé absolut sprengen. Deshalb ist jeder Interessent gerne eingeladen mit uns das Anwesen zu besichtigen, um alle wichtigen Details zu sehen und darüber sprechen zu können.

Unsere Leistungen

Wir begleiten Sie als erfahrener Makler beim Kauf dieser Immobilie gerne von der Kontaktaufnahme bis hin zur vollständigen Abwicklung und Eigentumsumschreibung. Als fairer und verlässlicher Partner stehen wir Käufer und Verkäufer bei Vertragsgestaltung, Abwicklung, Finanzierung absolut neutral zur Verfügung. Fragen Sie uns – wir helfen Ihnen gerne weiter!

Maklerprovision

Unsere Maklerprovision beträgt 3,00 % netto aus dem notariellen Kaufpreis zzgl. 19 % MwSt. = brutto 3,57 %, (ggf. zzgl. Kaufpreis beweglicher Gegenstände und Zubehör), zahlbar innerhalb von zehn Tagen ab notarieller Verbriefung.

Ansprechpartner

Baier & Geitner Immobilien GdB
Herr Jürgen Geitner
Kolmlohweg 6, 90518 Altdorf bei Nürnberg

Telefon: 09187 – 9226450
Mobil: 0178 – 3255682
E-Mail: baier-geitner-immobilien@gmx.de

Für Fragen zur Baufinanzierung:
Frau Elke Baier
Kolmlohweg 6, 90518 Altdorf bei Nürnberg

Telefon: 09187 – 9226455
Mobil: 0170 – 2380044
E-Mail: info@eigenheimfinanz-baier.de

Allgemeiner Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden seitens des Maklers nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, den Verkäufern vorgelegt und von diesen vor Veröffentlichung genehmigt. Insofern bitten wir um Verständnis, dass der Makler dafür keine Haftung übernehmen kann. Dies gilt auch für das Vorhandensein grober Mängel und Bauschäden.

Der Makler hat rechtliche Belange, insbesondere das Baurecht bzw. die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Vorschriften nicht geprüft und kann deshalb auch dafür keine Haftung übernehmen.

Ebenso kann keine Haftung für das Erreichen wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele des Käufers übernommen werden. In diesem Exposé sind Hinweise auf steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gegeben. Auch diese Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr und Übernahme einer Haftung, zusammengetragen. Einem Investor wird dringend empfohlen bzgl. seiner persönlichen Abschreibungsmöglichkeiten einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

Wir kennen als Makler einen auf Denkmalschutz spezialisierten Bauingenieur, den wir gerne auch weiterempfehlen.

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie birgt gewisse Risiken. Der Käufer hat vor Erwerb die Möglichkeit ausgiebiger Besichtigungen sowie die Inanspruchnahme fachlicher Beratung.