



92289 Ursensollen

Modernes Wohn- und Geschäftshaus!
- Voll Vermietet -
Amberg - Ursensollen



1.150.000 €

Kaufpreis

246,94 m² **814 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

13

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	246,94 m ²
Nutzfläche	575 m ²
Grundstücksfläche	814 m ²
Zimmer	13
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.150.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

Küche

- Einbauküche ✓

Bodenbelag

- Fliesen ✓



Beschreibung

Das Anwesen:

- Das Grundstück: ca. 814 m²
- Das Bauwerk:
 - Stilvolles Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 2017, Grundstruktur mit klarem und modernem Charakter
 - Die großzügigen Glasflächen im Empfang, Besprechungszimmer und Büros verleihen dem Baukörper eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre
 - Das repräsentative Foyer erzeugt von Anfang an, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter ein hohes Maß an Qualität und Wertschätzung
 - Freitragende, weitgespannte Decken ermöglichen eventuell wechselnde Nutzungsmöglichkeiten
 - Großzügiges Treppenhaus zur Büroetage und zu den beiden Dach-Wohnungen passen sich in Form und Gestaltung harmonisch an
 - Stark zeigt sich das Bauwerk in Konstruktion und Ökonomie durch die freie Ständerbauweise und zugleich Parkgarage für Kunden, Angestellte und Bewohner

Die Wohnungen:

- Beide Wohnungen mit großzügigen und wertigen Einbauküchen ausgestattet – aktuell Vermietet

Die Wohn- und Nutzflächen:

- Erdgeschoss: Garagenhof, Lagerräume, Technik - ca. 300,61 m²
- 1.Obergeschoss: Büro, Treppenhaus - ca. 274,40 m²
- 2.Obergeschoss: Wohnungen - ca. 246,94 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 821,95 m²

Die Mieten:

- Gewerbe: Steuerkanzlei
- Wohnungen: Privatpersonen
- Gesamtmiete: 5.405,- EUR / Monat + Nebenkosten
- 64.860,- EUR / Jahr + Nebenkosten
- Mietrendite: 5,64 %

Energetische Daten:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein attraktives Investment mit sicheren Mietern in einer jungen, modernen Immobilie, mit wertiger und repräsentativer Architektur für sein Portfolio sucht, hat JETZT ein sehr gutes, seltenes Angebot.

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

Lage

Die Lage:

- Gute, verkehrsgünstige Wohn- und Geschäftslage
- Direkter Anschluss BAB6 Nürnberg-Amberg
- 10 km Amberg
- 25 km Neumarkt
- 50 km Nürnberg
- Ursensollen... wo Tradition, Kultur und Fortschritt zu Hause sind www.ursensollen.de



- Sehr hohe Gewerbedichte mit renommierten Firmen z.B. Grammer AG, Fischer Automobile

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















