



92318 Neumarkt

Wohn- und Geschäftshaus mit Charme in Zentrumslage, Neumarkt - Mariahilfstraße



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

625.000 €

Kaufpreis

154,92 m² **680 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: +49 9181 460180

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154,92 m ²
Nutzfläche	83,32 m ²
Gesamtfläche	238,24 m ²
Grundstücksfläche	680 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	2
Wohneinheiten	2
Gewerbeeinheiten	1
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	625.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	15

Zustand

Baujahr	1890
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Wohn- & Geschäftshaus:

- Herrliches Grundstück ca. 680 m², eine grüne Oase im Stadtzentrum
- Gefällige Architektur
- Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + Dachgeschoss mit verbundenem Studio
- Ursprungsbaujahr ca. 1890
- Massivbauweise aus Ziegel, teilunterkellert
- Fachwerkkonstruktion mit Sichtbalken ab Dachgeschoss
- Aktuelle Nutzungen:
Erdgeschoss: Friseursalon (der derzeitige Inhaber möchte den Salon gerne fortführen)
Obergeschoss und Dachgeschoss mit Spitzboden: Geräumige 6-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern (freiwerdend)
- Nutzfläche Erdgeschoss ca. 83,32 m², Ladenlokal
- Wohnfläche 1. Obergeschoss ca. 85,92 m², 4 Zimmer, offene Küche, Duschbad
- Wohnfläche Dachgeschoss ca. 69 m², 2 Zimmer mit Küchenanschlüssen, Tageslichtbad mit Eckbadewanne und Dusche
- Das Dachgeschoss kann auch als eigenständige, abgeschlossene Wohnung genutzt werden
- Verbundenes Studio, nicht für dauerhafte Wohnzwecke
- Untergeschoss: Teilunterkellert mit 1 Lager-/ Hauswirtschaftsraum und 1 Technikraum
- Gas-Zentralheizung, Baujahr ca. 2012
- Garage, Lager und Abstellraum im massiven Nebengebäude

Das Investment:

- Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 238,24 m²
- Mietprognose für Kapitalanleger EUR 27.900,- + Nebenkosten (p.a.)
- Mietrendite 4,46 %

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein rentierliches Investment in zentraler Lage sucht, die gefällige Architektur und das Potenzial des Wohn- und Geschäftshauses erkennt, die Sicherheit der Liegenschaft mit Wohnungen und einem Laden schätzt, hat JETZT ein klasse Angebot.

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

Lage

- 92318 Neumarkt
- nur 230 Meter in die Neumarkter Altstadt
- Innerstädtisch Wohnen & Arbeiten mit allen Annehmlichkeiten
- Beste Infrastruktur – alles bequem und fußläufig zu erreichen. Ob Einkaufen, Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel
- Geschützter Grund, voll erschlossen

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















