



## 91242 Ottensoos

# Ehemalige Sparkassenfiliale mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



**249.000 €**

Kaufpreis

**173 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**141 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	173 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	141 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.01.2024
gültig bis	26.01.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	141,50
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	prov.frei

### Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Teeküche	✓
Abstellraum	✓

### Befeuernng

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- S-Bahn-Anschluss
- Gewerbeobjekt
- Baujahr unbekannt
- Gewerbefläche ca. 166 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 141 m<sup>2</sup>
- Kunststoffisoliertglasfenster von 1997
- Gaszentralheizung von 2000
- Aufenthaltsraum mit Teeküche
- 2 WC's und Lagerraum im Dachgeschoss
- Mieteinnahmen durch den SB-Bereich



## Beschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen Gewerbeeinheit, die sich in einem charmanten Geschäftshaus befindet und einst als Sparkassenfiliale diente. Die Lage ist ideal, und das Gebäude bietet eine vielseitige Nutzung für verschiedene Geschäftsmodelle. Das exakte Baujahr ist nicht bekannt.

### Erdgeschoss:

Im großzügigen Eingangsbereich bleibt der Geldautomat bestehen, wodurch monatliche Nutzungsgebühren generiert werden. Dieser Eingangsbereich führt zu einem weitläufigen Arbeitsbereich (ehemalige Schalterhalle) im Erdgeschoss. Zwei Beratungszimmer bieten diskrete Räume für Besprechungen und Kundengespräche.

Ein Abstellraum im hinteren Bereich sorgt für zusätzlichen Stauraum, während ein weiterer Raum für Mülltonnen die praktische Organisation des Alltags erleichtert.

### Dachgeschoss:

Über eine Treppe gelangt man in das ausgebauten Dachgeschoss. Hier finden Sie einen einladenden Aufenthaltsraum mit einer Teeküche, der sich perfekt für Pausen und informelle Meetings eignet. Ein Lagerraum bietet Platz für Waren oder Akten. Das WC mit Tageslicht verfügt über zwei Kabinen. Ein separater Heizungsraum mit Gasheizung gewährleistet eine effiziente Beheizung des gesamten Gebäudes.

Dieses Geschäftshaus, ehemals eine Sparkassenfiliale, bietet nicht nur historischen Charme, sondern auch moderne Annehmlichkeiten für den geschäftlichen Erfolg. Die Kombination aus der bestehenden Geldautomatennutzung und den vielseitigen Räumlichkeiten macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Potenziale dieses einzigartigen Geschäftshauses persönlich zu erleben.

## Lage

Ottensoos liegt südlich der Bundesstraße 14, auf der man nach zwei Kilometern die Autobahn A9 (München-Berlin) erreicht. Die Kreisstraße LAU32 verbindet den Ort mit der B 14.

Der Haltepunkt Ottensoos liegt an der Bahnstrecke Nürnberg–Schwandorf. Seit dem 12. Dezember 2010 ist er Bestandteil des S-Bahnnetzes Nürnberg (Linie S1), Streckenast Nürnberg - Röthenbach - Lauf (links Pegnitz) - Hersbruck (links Pegnitz) - Hartmannshof mit stündlich zwei S-Bahn-Zügen in jede Richtung. In den Hauptverkehrszeiten verstärken zusätzliche S-Bahnen den Fahrplan.

Vorher verkehrten hier Regionalbahnen, vorwiegend zwischen Lauf und Hartmannshof.

Zudem gibt es in Ottensoos einen Kindergarten mit Hort und eine Grundschule. Metzger, Bäcker und Blumenladen finden Sie direkt im Ort, Einkaufsmärkte befinden sich in zwei Kilometer Entfernung im Gewerbegebiet "Bräunleinsberg".















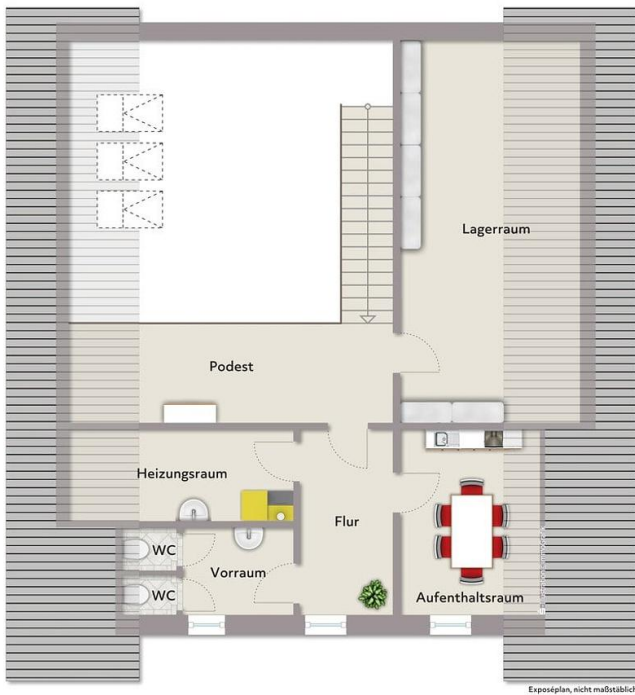
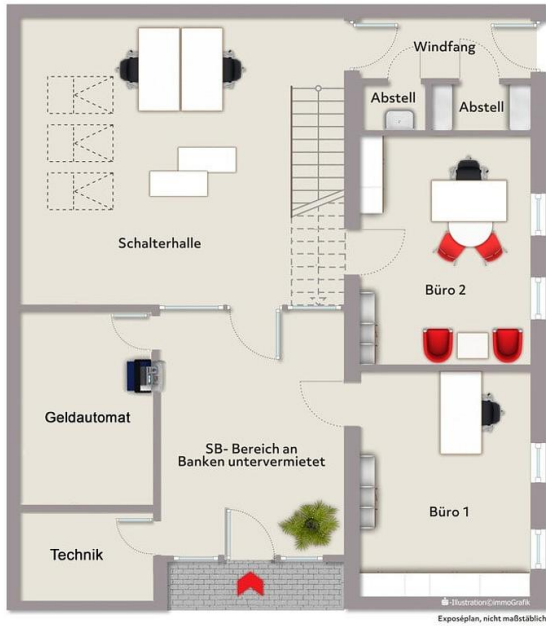
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.