



## 90592 Schwarzenbruck

# Wo einst Geld vertraut wurde - Raum für neue Visionen



**199.000 €**

Kaufpreis

**133 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**354 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

--

Tel.: 09183/9301-66

sabine.behringer@raiba-

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	133 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	354 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
vermietbare Fläche	133

### Zustand

Baujahr	1985
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautions-text	Kautions-text

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	08.08.2025
gültig bis	07.08.2035
Baujahr (Haus)	1985
Endenergiebedarf	227.3
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	G
Gebäudeart	Nichtwohngebä



## Ausstattung

---

### Befuerung

---

Gas



## Beschreibung

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem täglich Menschen ein- und ausgingen voller Vertrauen, mit festen Plänen und großen Träumen. Ein Ort, an dem Geld verwaltet wurde, aber wo auch Sicherheit und Verlässlichkeit zuhause waren. Diese ehemalige Bankfiliale im Herzen einer gewachsenen Umgebung bietet Ihnen nun die seltene Möglichkeit, selbst Geschichte zu schreiben.

Die Immobilie im Überblick:

Grundstücksfläche: 354 m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 133 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 72 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: ca. 61 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1985

Heizung: Gaszentralheizung (ebenfalls aus dem Baujahr)

Böden: Steinzeug, Teppich, Fliesen und Estrich

Besonderheit: Ein Tresor ist vorhanden und muss mit übernommen werden

Erdgeschoss - Ein Ort der Begegnung:

Der großzügige, lichtdurchflutete Kundenraum mit seiner imposanten Glasfront empfängt Sie mit einem Gefühl von Offenheit und Weite. Zwei Büroräume bieten Rückzugsmöglichkeiten für konzentriertes Arbeiten oder vertrauliche Gespräche. Ein kleiner Raum, in dem sich aktuell noch der Geldautomat befindet, rundet das Bild ab.

Ob Sie sich hier ein kreatives Atelier vorstellen, eine Kanzlei oder ein modernes Schulungszentrum die Grundstruktur bietet Ihnen die Freiheit zur Gestaltung.

Kellergeschoss - Funktional mit Optimierungspotenzial:

Im Untergeschoss befinden sich:

- WC mit Waschbecken und Urinal
- Anschlussraum
- Heizungsraum
- Serverraum
- Zwei Lagerräume
- Abstellraum

Hinweis: In Teilen des Kellers besteht Feuchtigkeitsproblematik, was bei der zukünftigen Nutzung oder Sanierung berücksichtigt werden sollte. Hier wartet echtes Entwicklungspotenzial auf kluge Lösungen.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:



Büro- oder Schulungsräume ideal für Freiberufler, Bildungseinrichtungen oder kreative Köpfe

Lagerfläche sicher, trocken (nach Sanierung) und diskret

Umbau zu einem individuellen Ferienhaus oder Tiny-Hotel ein mutiges, aber reizvolles Projekt für Visionäre mit Sinn fürs Besondere

Ein Gebäude mit Charakter:

Die Ausstattung stammt nahezu vollständig aus dem Baujahr 1985 charmant retro, aber auch ein klarer Startpunkt für neue Ideen. Besonders der erhaltene Tresor erinnert an die ursprüngliche Nutzung ein echter Hingucker und Gesprächsthema für Besucher oder Kunden.

Ihr nächster Schritt?

Diese Immobilie ist nichts von der Stange. Sie richtet sich an Menschen mit Vorstellungskraft, Mut zur Veränderung und einem Gespür für das Besondere. Wenn Sie eine Immobilie mit Vergangenheit suchen, die bereit ist für eine Zukunft mit neuem Leben dann könnte dies genau das Richtige für Sie sein.

Lassen Sie sich inspirieren und gestalten Sie diesen Ort neu.

## Lage

Pfeifferhütte Direkt am Kanal in idyllischer Umgebung:

Die ehemalige Bankfiliale liegt im malerischen Ortsteil Pfeifferhütte der Gemeinde Schwarzenbruck, direkt an den Ufern des Kanals. Diese einzigartige Lage verbindet auf harmonische Weise die Vorteile einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der guten Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten.

Der Ortsteil Pfeifferhütte ist von einer entspannten, dörflichen Atmosphäre geprägt und zugleich verkehrstechnisch gut angebunden. Der Kanal, der der Straße ihren Namen gibt, sorgt für eine friedliche Kulisse und lädt zu Spaziergängen und Radfahrten ein. Genießen Sie die Ruhe am Wasser und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu größeren Städten wie Nürnberg (ca. 20 km entfernt) und Neumarkt in der Oberpfalz (ca. 30 km entfernt), die beide schnell über die nahegelegene A6 erreichbar sind.

Die Kanalstraße verläuft ruhig und dennoch zentral, sodass sowohl Anwohner als auch Besucher bequem zu erreichen sind. Hier finden Sie Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür, und die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Pfeifferhütte ist der perfekte Ort für Menschen, die das Leben abseits des hektischen Großstadttrubels suchen, dabei aber nicht auf die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verzichten möchten.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.&nbsp;



Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).





















