90559 Burgthann

Preisreduzierung !!! Mehrgenerationenhaus mit Nebengebäuden und Ausbaupotenzial in Ezelsdorf!

529.000 €
Kaufpreis

198 m²
Wohnfläche

2070 m²
Grundstücksfläche

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
- -
Tel.: 09183/9301-66
sabine.behringer@raiba-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	198 m²
Nutzfläche	344 m²
Gesamtfläche	542 m²
Grundstücksfläche	2.070 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
Kaufpreis / qm	976,01 €
Aussen-Courtage	3,570 %
Kautionstext	Kautionstext

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.07.2024
gültig bis	06.08.2034
Baujahr (Haus)	1971
Endenergiebedarf	213.4
Primär-Energieträger	Heizöl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1971

Ausstattung

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung

Dieses besondere und einzigartige Objekt ist ein nicht alltägliches Liebhaberobjekt und wartet auf Ihre Ideen. Ob es die Verwirklichung des Traumes einer eigenen Gaststätte oder die Eröffnung eines Hofladens in Kombination mit einem kleinen Biobauernhof ist, ob es ein Biergarten mit Streichelzoo wird oder einfach nur ein Umbau in verschiedene Wohnungen, eine Mehrgenerationenlösung, oder, oder, oder. Die Möglichkeiten sind hier vielfältig.

Das Anwesen wurde ca.1971 in Ezelsdorf erbaut und seitdem immer wieder renoviert, angebaut und aufgestockt. Kleine Teile des Haupthauses können noch älter sein. Allerdings existieren hierzu keine Unterlagen.

Über viele Jahrzehnte wurde hier eine Gastwirtschaft betrieben und später eine Gastwirtschaft mit Metzgerei. Der Betrieb der Gaststätte wurde 2002 beendet, aber die Metzgerei hat bis heute noch geöffnet.

Auf einem Grundstück mit einer Größe von ca. 2.070 m² gibt es das Haupthaus mit dem angebauten Saal, das Nebengebäude (ehemalige Schlachthaus) und das Garagengebäude mit 3 Garagen und einem angebauten Taubenschlag sowie einen Holzschuppen.

Die Wohnfläche der beiden Wohnungen beträgt ca. 198 m² und die gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 542 m².

Das Erdgeschoss des Haupthauses:

Das Haupthaus besteht aus 2 Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und ist teilunterkellert.
Im Erdgeschoss befindet sich der Laden (Metzgerei), verschiedene Kühlräume, die Wurstküche (die 1984 angebaut wurde), der ehemalige Gastraum (der noch komplett eingerichtet ist), die ehemalige funktionsfähige Gastroküche, der angebaute Saal (der nicht mehr an die Heizung angeschlossen ist) und die angrenzende Bühne.

Der Saal und die Bühne sind sehr renovierungsbedürftig und können auch abgerissen werden.
Der Heizungsraum mit den Heizöltanks befindet sich auch in einem Nebenraum vom Saal.

Das Obergeschoss des Haupthauses:

Über die massive Marmortreppe gelangen Sie ins Obergeschoss zu zwei separaten Wohnungen. Die Wohnung auf der rechten Seite ist eine 3 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² und wird von den Eigentümern aktuell noch selbst bewohnt, die aber nach dem Verkauf ausziehen. Sie betreten den langen Flur und kommen von dort in das Schlafzimmer, das Kinderzimmer und die großzügige Küche. Hier findet sogar noch eine Essecke Platz. Über einen weiteren Flur geht es ins Badezimmer (mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC) und in das ca. 34 m² große Wohnzimmer mit überdachtem Balkon. Hier können Sie entspannt bei einem Glas Wein die Abendsonne genießen und den Tag ausklingen lassen.

Die zweite Wohnung hat ca. 92 m² und besteht aus einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer großzügigen Diele, einem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, einem separatem WC, einer kleinen Küche und einem 1994 angebautem Wintergarten. Der Wintergarten mit einer Größe von ca. 28 m² wird mit Fußbodenheizung beheizt und lädt gerade in den kühleren Monaten zum Verweilen und Entspannen ein. Elektrische Rollläden und eine elektrische Markise schützt Sie vor zu viel Sonne.
Über eine Ausziehleiter im Flur geht es in den nicht ausgebauten Dachboden, der aktuell als Lagerfläche dient.
Diese teils möblierte Wohnung ist nicht vermietet und könnte sofort bezogen werden.

Der Keller:

Ein Teil des Gebäudes ist unterkellert. Hier waren früher die Gästetoiletten untergebracht, als die Gaststätte noch aktiv war. Heute dient die ehemalige Männertoilette als Waschkeller und die Damentoiletten bestehen noch. Des Weiteren gibt es noch einen Kühlraum und einen Raum mit den Stromzählern und Anschlüssen.

Das Nebengebäude:

Im Nebengebäude war früher das Schlachthaus untergebracht. Heute dient es nur noch als Lagerraum.

Der Garagentrakt:

Die Garagen wurden 1979 erbaut und bieten Platz für 3 Autos oder sonstige Gefährte. Innen sind die Garagen nicht einzeln unterteilt.
Im Anschluss an die Garage wurde ein Taubenschlag angebaut, der sich auch zur Hühnerhaltung eignen würde.
Ein Holzschuppen bietet außerdem zusätzlichen Platz für die Lagerung von Gartengeräten, etc..

Ein schöner pflegeleicht angelegter Garten mit herrlichem Baumbestand befindet sich im hinteren Teil des Grundstückes.
Ein Abriss der Nebengebäude und des Saales und der Bau eines weiteren Wohnhauses wäre in Absprache mit dem Bauamt denkbar.

Wenn Sie mehr über dieses Schmuckstück erfahren möchten und an einer Besichtigung interessiert sind, dann zögern Sie nicht und stellen Sie gleich eine Kontaktanfrage!!!

Erfolgte Renovierungen, Anbauten, Aufstockung:

1971: Aufstockung, Umbau Gastroraum, Anbau Bar, Einbau einer Ölheizung
1973: Anbau einer Wurstküche
1974/1984: Dach erneuert und gedämmt
1974: Elektrik im Saal erneuert
1975: Gaststättenaufstockung
1979: Garagentrakt-Neubau
1984: Anbau Wurst-Fleisch-Küche
1984: Elektrik im Haupthaus
1994: Errichtung eines Wintergartens
Wasserleitungen teils 1974, teils 1984 erneuert
Fenster (Kunststofffenster) teils 1985, teils 1994 erneuert
2005: Ölzentralheizung erneuert

Objektausstattung:

- Laminatböden, Körkböden, PVC-Böden und Fliesen
- Ölzentralheizung
- Gastank für die Gastroküche (Tank geliehen)
- Teilunterkellert
- Nebengebäude
- 3 Garagen
- 2 Wohnungen (ca. 106 m² und ca. 92 m²)
- Laden im Erdgeschoss
- Gaststätte (nicht mehr aktiv, aber noch zum Teil ausgestattet)
- Wurstküche und Kühlhaus
- Mehrere Toiletten im Keller
- Einbauküchen in den Wohnungen inklusive
- Voll eingerichtete Gastroküche inklusive

- Sämtliche Geräte der Wurstküche, Theke, etc. können nach Absprache übernommen werden

Lage

Dieses Anwesen befindet sich direkt in der Ortsmitte von Ezelsdorf, einem Ortsteil von Burgthann.
Den Bahnhof erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten.
Ezelsdorf ist ein Gemeindeteil der Großgemeinde Burgthann und ca. 5 km vom Ortszentrum Burgthanns entfernt.
Die verkehrsmäßige Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden.
Ezelsdorf ist an die VGN Nürnberg angebunden. Schule und Kindergarten gibt es in Ezelsdorf und Burgthann.
Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in der Nähe.

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.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.
Der Verkäufer bezahlt eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis.

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

Vom Wohntraum
zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank
Oberferrieden-Burgthann eG

Claude Monet

Der Bote

Metzgerei Müller