



90602 Pyrbaum

Historisches Wohn- & Geschäftshaus mit Rendite & Potential!
Pyrbaum - Am Marktplatz



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

468.000 €

Kaufpreis

164,06 m² **397 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

5

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 164,06 m ² |
| Nutzfläche | 126,63 m ² |
| Gesamtfläche | 290,7 m ² |
| Grundstücksfläche | 397 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 5 |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis | 468.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

Energieausweis

| | |
|----------------|-----------|
| Baujahr (Haus) | 1858/1981 |
|----------------|-----------|

Allgemeine Infos

| | |
|---------------|------|
| verfügbar ab | Nach |
| Gruppennummer | 13 |

Zustand

| | |
|---------|-----------|
| Baujahr | 1858/1981 |
|---------|-----------|



Ausstattung

Bad

| | |
|--------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |



Beschreibung

Das Haus:

- Seltene Gelegenheit für Eigennutzer & Kapitalanleger
- Bekanntes Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum
- Ortsbild-prägendes Baudenkmal mit historischer Ausstrahlung
- Gut vermietete Apotheke im Erdgeschoss
- Großzügige Wohnung zur freien Verfügung im 1. OG und DG
- Ein Traum für Individualisten: Sichtbalken im DG schaffen außergewöhnliche Atmosphäre
- Ursprungsbaujahr 1858 – Anbau und Kernsanierung 1981
- Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 290,70 m²
- Apotheke mit ca. 126,63 m² Nutzfläche im EG und UG
- Wohnung mit ca. 164,06 m² Wohnfläche, 5 Zimmer und 2 Bäder
- Verbindungstür zwischen Wohn- und Gewerbebereich vorhanden
- Ursprüngliches Gebäude teilweise unterkellert – Neubau komplett unterkellert
- Wunderbare, kleine Gartenfläche mit Sandstein-Gartenhaus
- Grundstück mit ca. 397 m²
- Öl-Zentralheizung mit Außen-Tank

Die Apotheke:

- Gegründet 1982 – seitdem eine bekannte Anlaufstelle
- Seit 2007 der gleiche Mieter: Wolfsteiner Apotheke Pyrbaum
- Ausreichend öffentliche Parkplätze im direkten Umfeld sowie ebenerdiger Zugang
- Verkaufsfläche, Büro, Lager, Labor und Zugang zum Untergeschoss
- Nacht-Tür für Anlieferung vorhanden
- Untergeschoss bietet weitere Lagerfläche, Bad mit Dusche und WC, sowie optional ein Nachzimmers für Personal

Die Wohnung:

- Eigener Hauszugang mit schöner Garderobenfläche
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer
- Separater Kochbereich – abgetrennt durch Schiebetür
- 3 große Schlafzimmer
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- Zugang zum Dachgeschoss über separates Treppenhaus
- Großes, offenes Dachgeschoss mit wunderbaren Sichtbalken
- Aufteilung zu abgetrennten Räumen grundsätzlich möglich
- 2. Bad mit Dusche und Waschmaschinenschluss sowie kleiner Abstellraum
- Gewölbe-Keller bietet ausreichend Staufläche
- Wohnung wird aktuell von Eigentümern bewohnt
- Auszug nach Vereinbarung

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer eine Kapitalanlage mit historischem Charme sucht, die Apotheke als Mieter schätzt sowie das Potential der Wohnung erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

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

Lage

- Bestens gelegen – direkt am Marktplatz im Ortszentrum



- 90602 Pyrbaum
- Bekannte Adresse und Anlaufstelle in der Gemeinde und umliegenden Region
- Seit 43 Jahren die Apotheke in Pyrbaum
- Herrlich im ehemaligen Schlossgraben gelegen
- Sehr gute Infrastruktur vor Ort: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte uvm.
- Schnelle Wege in viele Richtungen:
- Ca. 6 km: Postbauer-Heng (S-Bahn-Anschluss Neumarkt – Nürnberg)
- Ca. 9 km: Allersberg
- Ca. 10 km: Allersberg Bahnhof (Anschluss München – Nürnberg)
- Ca. 11 km: Autobahnanschluss A9 (Auffahrt Allersberg)
- Ca. 15 km: Neumarkt
- Ca. 25 km: Nürnberg

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















