



## 91220 Schnaittach

### Mehrfamilienhaus in Schnaittach



**299.000 €**  
Kaufpreis

**284 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**190 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**11,5**  
Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

#### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	284 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	284 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	190 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,5
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	284
Wohneinheiten	6

#### Allgemeine Infos

vermietet ✓

#### Zustand

Baujahr	1500
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

#### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.03.2025
gültig bis	23.03.2035
Baujahr (Haus)	1500
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	242,50



## Ausstattung

### Befuerung

Elektro ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
  
- Mehrfamilienhaus
- exaktes Baujahr nicht bekannt, erstmals erwähnt 1500
- kein Denkmalschutz
- 6 Wohneinheiten voll vermietet
- 11,5 Zimmer
- ca. 284 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 190 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Dach 1990 neu gedeckt
- Kunststofffenster 1990 gedeckt
- Nachtspeicheröfen von 1990
- jährliche Kaltmiete 24.840,00 €, somit ca. 8,3 % Rendite



## Beschreibung

Dieses renditestarke Mehrfamilienhaus, mit sechs voll vermieteten Wohneinheiten, bietet eine solide Kapitalanlage. Das Gebäude wurde bereits im Jahr 1500 erstmalig erwähnt, ein exaktes Baujahr ist jedoch nicht bekannt. Trotz seines historischen Ursprungs steht das Haus nicht unter Denkmalschutz. Das Anwesen hat ca. 284 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 190 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei 1-Zimmer-Wohnungen sowie eine 3,5-Zimmer-Wohnung. Das Obergeschoss beherbergt eine 3-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer-Wohnung und eine weitere 1-Zimmer-Wohnung. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert. Im Jahr 1990 wurde das Dach neu gedeckt und die Fenster durch 2-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Beheizt wird die Immobilie mit Nachtspeicheröfen aus dem Jahr 1990. Teilweise wurden die Bäder im selben Jahr erneuert. Die Dämmung zum 1. Obergeschoss wurde mit 30 cm Glaswolle gedämmt. Das Obergeschoss wurde 2010 ausgebaut.

Dank der Vollvermietung bietet das Objekt eine stabile Einnahmequelle und stellt eine lukrative Kapitalanlage dar. Die jährliche Kaltmiete beträgt 24.840,00 € und erzielt somit eine Rendite von ca. 8,3%.

### Fazit:

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine renditestarke Immobilie suchen.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Schnaittach liegt ca. 8 km von Lauf und ca. 25 km nordöstlich von Nürnberg entfernt, im landschaftlich sehr schönen Schnaittachtal, mit der weit über Franken hinaus bekannten Festung am Rothenberg.

Der Markt Schnaittach präsentiert sich heute als eine aufstrebende, liebenswerte Gemeinde mit allen Einrichtungen, wie Grund,- und Mittelschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, usw., welche alle innerhalb weniger Minuten zu erreichen sind. Ein schönes Schwimmbad, Kneipp-Anlage, Tennisplätze und ein Skilift am Rothenberg sind ebenfalls vorhanden sowie Zug,- und Busverbindungen.

In dem ca. 8 km entfernten Lauf finden Sie alle Einrichtungen eines Mittelzentrums wie sämtliche Schulen (auch weiterführende wie Realschule und Gymnasium), Fachärzte, ein großes Krankenhaus usw. Eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg über die Autobahn A9 mit Auffahrt Schnaittach ist gegeben.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

