



## 91220 Schnaittach

# Wohn-/Geschäftshaus am Schnaittacher Marktplatz



**229.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**170 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



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	125 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	262 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	170 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
vermietbare Fläche	262
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1735
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1735
Text	Ein Energiepass

### Allgemeine Infos

denkmalgeschützt	✓
------------------	---



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bauweise

Holzbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohn-/Geschäftshaus
- denkmalgeschützt
- Fachwerk
- Baujahr ca. 1735
- Dach wurde 2011 neu gedeckt, jedoch nicht gedämmt

Gewerbe:

- ca. 137 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- großer Verkaufsraum
- Aufenthaltsraum mit Küche
- WC
- Stromleitungen neu
- Gasheizung von 2016
- seit 2015 vermietet an die Tafel

Wohneinheit:

- stark sanierungsbedürftiger Zustand
- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer, davon 2 Durchgangszimmer
- 2 Küchen, davon könnte eine als Zimmer umfunktioniert werden
- Tageslichtbad
- Zugang zum Dachgeschoss (nicht ausgebaut)



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in Fachwerkbauweise aus dem Jahr ca. 1735. Die denkmalgeschützte Immobilie vereint historischen Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und befindet sich auf einem Grundstück in zentraler Lage.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>. Diese umfasst einen großzügigen Verkaufsraum, einen Aufenthaltsraum mit Küche sowie ein WC. Die Gewerbefläche ist seit dem Jahr 2015 zuverlässig an die Tafel vermietet. Ergänzt wird die Gewerbeeinheit durch einen Zugang zu einem teilunterkellerten Gewölbekeller sowie einen kleinen Lastenaufzug.

Die darüberliegende Wohneinheit verfügt über ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet insgesamt fünf Zimmer. Zwei der Räume sind als Durchgangszimmer gestaltet. Darüber hinaus stehen zwei Küchen zur Verfügung, wobei eine der Küchen bei Bedarf zu einem weiteren Wohn- oder Schlafzimmer umgenutzt werden kann. Ein Tageslichtbad komplettiert das Raumangebot. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Über eine Treppe innerhalb der Wohneinheit gelangt man in das nicht ausgebaute Dachgeschoss, welches zusätzliche Ausbaureserven bereithält. Das Dach wurde im Jahr 2011 neu eingedeckt, eine Dämmung erfolgte jedoch nicht.

Die Immobilie ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Beheizung der Gewerbeeinheit erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2016. In der Wohneinheit sind derzeit keine Heizungsleitungen vorhanden.

### Fazit:

Dieses historische Fachwerkhaus bietet insbesondere Investoren, Handwerkern oder Liebhabern denkmalgeschützter Immobilien die Möglichkeit, ein Stück Geschichte zu erhalten und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die bestehende Gewerbevermietung sorgt dabei bereits für laufende Mieteinnahmen.

## 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 Fuß 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



# 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.