



## 91346 Wiesenttal

# Wohn- und Geschäftshaus in Wiesenttal/Muggendorf



**349.000 €**

Kaufpreis

**210 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**755 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Thomas Friedrich  
Tel.: 09194 509-33  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	210 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	140 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	350 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	755 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	3
Wohneinheiten	4

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Zustand

Baujahr	1925
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis / qm	997,14 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.06.2035
Baujahr (Haus)	1925
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	139.50
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

---

- Komplett vermietetes Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Wiesenttal-Muggendorf
- Optimal für Investoren: erdgeschossige Arztpraxis und vier vermietete Wohneinheiten
- Baujahr: 1925, massive Bauweise, gepflegter Zustand
- Grundstücksgröße: ca. 755 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche: ca. 140 m<sup>2</sup>
- Teilweise unterkellert
- Pflegeleichte Böden: Fliesen, Laminat und PVC
- Hervorragende Investitionsmöglichkeit durch bestehende Mietverhältnisse

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an.

## Lage

---

Die angebotene Immobilie befindet sich in dem malerischen Ortsteil Muggendorf in der Marktgemeinde Wiesenttal, eingebettet in die idyllische Landschaft des Naturparks Fränkische Schweiz. Diese Region zeichnet sich durch ihre einzigartige Naturkulisse, bestehend aus beeindruckenden Felsformationen, dichten Wäldern und romantischen Tälern, aus. Muggendorf selbst ist bekannt für seinen charmanten Dorfkern, historische Gebäude und die herzliche Community, die sich über das ganze Jahr hinweg durch ein reges Kultur- und Vereinsleben auszeichnet.

In der Umgebung der Immobilie finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von ausgedehnten Wander- und Radwegen bis hin zu Kletterrouten und Höhlenbesichtigungen, die sowohl Naturliebhaber als auch Abenteuerlustige begeistern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Restaurants und Cafés sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Fachärzte sowie das Klinikum Fränkische Schweiz bestens gewährleistet.







































