

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schnaittach

**Umzugsbedingt Notverkauf!! Schlossartiges MFH/  
Mehrgenerationenhaus, gehoben und attraktive Rendite**



Objekt-Nr. OM-410435

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Josef Drozynski

91220 Schnaittach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014
Grundstücksfläche	216,00 m²
Etagen	4
Zimmer	9,00
Wohnfläche	202,00 m²
Nutzfläche	29,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt wurde vom Eigentümer in jahrelanger Arbeit bis ins Detail geplant und sehr hochwertig gebaut. Auf Grund eines unerwarteten Umzugs muss die Immobilie schnellstmöglich verkauft werden. Hinsichtlich der hohen Objektqualität wird das Gebäude unter Herstellungskosten verkauft.

Das in 2014 errichtete Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Haushälften, wovon die rechte Hälfte eine einzige Wohneinheit bildet und von einem anderen Eigentümer selbst bewohnt wird.

Die linke Haushälfte, die hier verkauft wird, ist in 3 Wohneinheiten aufgeteilt und wurde als Kapitalanlage zur Vermietung konzipiert, kann aber auch als Mehrgenerationenhaus zum Eigenbedarf erworben werden. Aktuell sind alle 3 Wohneinheiten vermietet und generieren eine monatliche Netto-Kaltmiete von 2.770€.

Das Objekt wird durch eine sparsame Gas-Heizung mit Brennwerttechnik versorgt.

Im Haus wurde größtenteils eine Fußbodenheizung verlegt und somit auch angenehme hochwertige Fliesen als Bodenbelag ausgewählt.

Die Holz-Isolierglas-Fenster mit 'Antik'-Beschlagen wurden eigens für das Objekt angefertigt.

Ein weiteres Highlight im Objekt sind auch die speziell angefertigten gekalkten Echtholz-Kassetten-Innentüren.

In den modernen Badezimmern wurden edle Materialien wie Granit verlegt und hochwertige Armaturen eingebaut.

Zur Maisonette-Wohnung im Obergeschoss gehört im DG-Studio ein schöner Balkon, welcher zum Süden hin ausgerichtet ist. Ebenfalls ist bei der Maisonette-Wohnung eine große Garage mit ca. 20 m<sup>2</sup> und darunter liegendem Kellerraum im Mietpreis enthalten.

Eine südlich ausgerichtete Gartenfläche rundet das attraktive Angebot ab.

Die 3 Wohneinheiten sind folgendermaßen aufgeteilt:

- Wohnung im UG (59,24m<sup>2</sup>): Separater Eingang von außen, Wohnzimmer, Durchgangszimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, separates WC, Abstellraum
- Wohnung im EG (60,18m<sup>2</sup>): Wohnzimmer mit offener Küche, Wintergarten, 2 Schlafzimmer, Badezimmer inkl. WC, Waschraum
- Wohnung im OG/DG (82,64m<sup>2</sup>): Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer inkl. WC, Waschraum, Studio im DG mit Balkon, Abstellraum, Heizungsraum Zentralheizung

## Ausstattung

- außergewöhnliche Architektur
- Schöner Wintergarten im Erdgeschoss
- sparsame Gas-Heizung mit Brennwerttechnik
- Fußbodenheizung mit hochwertigen Fliesen-Bodenbelag
- Holz-Isolierglas-Fenster
- gekalkte Echtholz-Kassetten-Türen
- Granit-Böden in den Badezimmern
- Dachgeschoss-Studio mit Süd-Balkon
- große Garage und zwei weitere Außenstellplätze

- 3 Abstellräume im Treppenhaus
- Separater Eingang zur UG-Wohnung
- Gartennutzung
- Im Erdgeschoss des Treppenhauses Waschraum eingerichtet

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das außergewöhnliche Mehrfamilienhaus befindet sich im Orts-Zentrum von Schnaittach, mit Blick auf den Bürgerweiher.

Der anerkannte Erholungsort Schnaittach ist eine Markt-Gemeinde mit ca. 8.500 Einwohnern, inmitten des romantischen Schnaittachtals gelegen, am gleichnamigen Fluss, einem Nebenfluss der Pegnitz.

Geprägt wird das Bild von der oberhalb liegenden 'Veste Rothenberg' in der auch zahlreiche Veranstaltungen stattfinden.

Der Ort verfügt über eine Grund- und Mittelschule, ausreichend Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Darüber hinaus befinden sich in und um Schnaittach noch diverse Vereine, ein Freibad, ein Skihang mit Lift, zwei Museen, sowie zahlreiche Ausflugsziele und Sehenswürdigkeiten.

Verkehrstechnisch ist Schnaittach durch die eigene BAB- Anschlussstelle 'Simmelsdorf-Schnaittach' (A 9) sehr gut angebunden.

Nach Lauf a. d. Pegnitz sind es ca. 7 km, nach Hersbruck ca. 13 km.

Nürnberg ist ca. 25 km oder 15 Autominuten entfernt.

Erlangen liegt ca. 27 km in westlicher Richtung entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch Bus + Bahn (Schnaittachtal-Bahn) gegeben.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Ost



# Exposé - Galerie



Ansicht Front Nord



Ansicht Süd



# Exposé - Galerie



Ansicht Südost



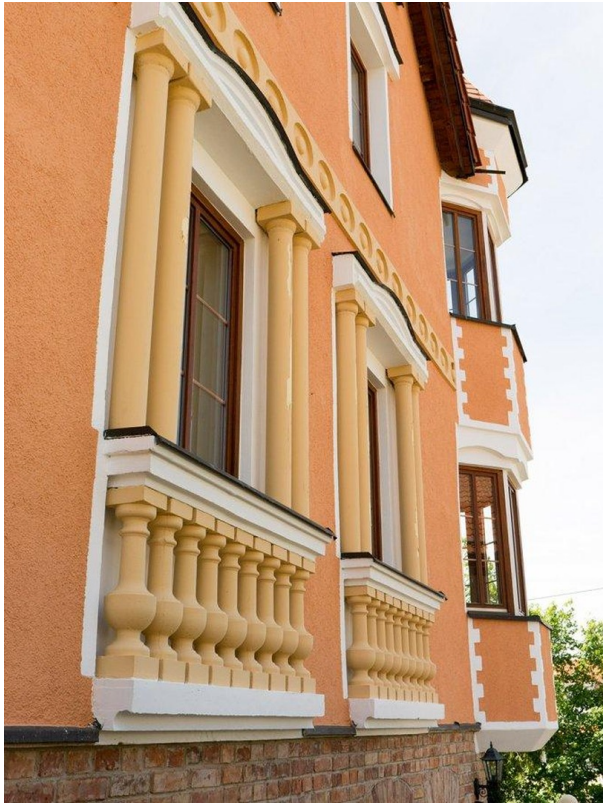
Haupteingang



Haupteingang/Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Ansicht Fassaden-Architektur



UG Eingang



UG Eingang West



# Exposé - Galerie



UG Wohnzimmer 1



UG Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer



UG Küche



# Exposé - Galerie



UG Bad



UG Dusche



UG Toilette

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer/Wintergarten



EG offene Küche

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 1



EG Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



EG Bad 1



EG Bad 2



OG Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



OG offene Küche



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Bad 1



OG Bad 2



DG Studio 1



# Exposé - Galerie



DG Studio 2



DG Südbalkon



# Exposé - Galerie



DG Südbalkon Aussicht



Heizung Vitocrossal 300



Zähler Wasser/Heizung

# Exposé - Grundrisse

