

Exposé

Maisonette in Pyrbaum

Das "Haus im Haus" mit kleinem Garten im Pyrbaumer Schlosshof *Erstbezug nach Renovierung*



Objekt-Nr. OM-446830

Maisonette

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:
Philipp Distel

Schlosshof 3
90602 Pyrbaum
Bayern
Deutschland

Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	165,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	400 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	3.200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus im Haus | 165qm Maisonette BJ 1858 am Pyrbaumer Marktplatz | Eigener Eingang + Garten | Kein Eigenbedarf | Wohnen & Arbeiten

Die Highlights auf einen Blick:

- * 165qm Maisonette über 2 Etagen im Haus-im-Haus-Stil
- * Eigener privater Eingang + kleine Terrasse/Garten zur Alleinnutzung
- * Eigenbedarf vom Vermieter ausgeschlossen, vertraglich möglich
- * Ideal für Familien oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- * Direkt am Marktplatz Pyrbaum, Parkplatz vor dem Haus

Eine wahre Rarität in gefragter Lage!

Viel Platz in einer traumhaften Maisonettewohnung direkt am Pyrbaumer Marktplatz. Quasi das Haus-im-Haus: 2 Etagen mit eigenem privaten Eingang und kleinem Garten.

Ideale Eignung für Familien und für das Konzept Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eigenbedarfskündigung durch die Vermieter kann ausgeschlossen werden, gerne auch vertraglich. Somit hat der Mieter absolute Sicherheit, dass ihm das Mietverhältnis nicht gekündigt wird.

Objektdaten:

Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit nur 2 Parteien und 2 separaten Eingängen. Das ehemalige katholische Schulhaus wurde im Jahr 1858 mit Steinen des abgetragenen Pyrbaumer Schlosses erbaut. Im Erdgeschoss wird seit mehreren Jahren eine Apotheke betrieben. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die hier zur Miete ausgeschriebene Maisonettewohnung.

Die Wohnung:

Die zur Vermietung stehende Maisonette mit ca. 165qm Wohnfläche befindet sich im Ober- und Dachgeschoss. Beide Etagen sind im Hausinneren über eine separate Treppe miteinander verbunden. Sowohl das Ober- als auch das Dachgeschoss kann separat erreicht werden. Daher eignet sich die Immobilie auch perfekt für den Empfang von Parteiverkehr.

Zustand & Ausstattung:

Die Wohnräume werden aktuell frisch hergerichtet und zur Einzugsübergabe renoviert:

- Alle Tapeten werden entfernt, Wände gespachtelt und neu gestrichen
- Neuer Vinylböden in dunkler Eiche in allen Wohnräumen
- Neue weiße Zimmertüren

Bäder und Einbauküche verbleiben im bestehenden Zustand und sind voll funktionsfähig. Sie übernehmen die Wohnräume somit im frisch renovierten Zustand.

Die Apotheke wird von deren Parteiverkehr auf der anderen Seite des Hauses betreten.

Zu der Wohnung gehört ein romantischer Garten mit Gartenhaus. Dieser dient den Mietern der Wohnung zur Alleinnutzung und lädt zum Verweilen sowie entspannten Grillabenden ein. Vor dem Hauseingang kann ein PKW abgestellt werden.

Mietbedingungen:

Mindestmietdauer: 2,5 Jahre

Bevorzugt an solvente Mieter/Nutzer mit sicherem Einkommen

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Bitte nennen Sie uns in Ihrer Online-Kontaktanfrage einige Informationen zu Ihrer Person:

- Vor- und Zuname
- Aktuelle Wohnanschrift
- Lebensalter
- Personenanzahl
- Einkommenssituation
- Gewünschter Einzugstermin
- Haustiere vorhanden

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Benötigte Unterlagen nach Besichtigung:

- Mieterselbstauskunft
- Schufa-Auskunft, nicht älter als 3 Monate
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Die Maisonettewohnung verteilt sich auf Ober- und Dachgeschoss. Beide Etagen werden über ein eigenes, privates Treppenhaus erreicht. Dieses steht ausschließlich den Mietern der Wohnung zur Verfügung. Der Zugang zur Apotheke im Erdgeschoss ist hiervon komplett getrennt.

Obergeschoss:

- Wohn- und Essbereich
- Separate Küche mit Fenster
- Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschtisch
- Flur/Diele

Dachgeschoss:

Die komplette Dachgeschoss-Etage bildet einen einzigen großen, offenen Raum.

- Großzügiger Studio-/Raumbereich mit viel Tageslicht, nutzbar als Wohn-, Arbeits- oder Empfangsbereich
- Separates Badezimmer mit Dusche, WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Separater Abstellraum

Eingangsbereich:

Direkt beim Hauseingang im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Vorbereich mit Platz für eine Garderobe. So bleibt das Treppenhaus und Obergeschoss frei von Schuhen und Jacken.

Keller:

Ein separater Kellerraum gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Saisonartikel oder Hausrat.

Außenbereich:

Zum Haus gehört ein eingewachsener Garten mit Gartenhaus zur Alleinnutzung. Vor dem Hauseingang steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Besichtigungstermine

Ganztägig nach Vereinbarung möglich. Melden Sie sich gerne über das Kontaktformular mit 2-3 Wunschterminen. Wir melden uns zeitnah zur Terminabstimmung zurück.

Lage

Zentrale Lage direkt am Pyrbaumer Marktplatz

Das historische Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der 1A-Lage Schlosshof 3, direkt am Pyrbaumer Marktplatz. Alles Wichtige ist fußläufig erreichbar: Apotheke im Haus, Bäcker, Metzger, Sparkasse und Einkaufsmärkte sind in 2-5 Gehminuten. Durch die zentrale Lage haben Sie kurze Wege im Alltag und profitieren von der dörflichen Infrastruktur mit Stadtanschluss. Nürnberg und Neumarkt sind über die A3 in 20-25 Min erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



Eingewachsener Garten



Garten zur Alleinnutzung

Exposé - Galerie



Blick auf den Garten



Blick auf den Schlossgraben

Exposé - Galerie



Wohnen im Sandsteinhaus



Obergeschoss Küche

Exposé - Galerie



Obergeschoss Bad



Obergeschoss Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Obergeschoss Kinderzimmer



OG Kinderzimmer - Wohnidee

Exposé - Galerie

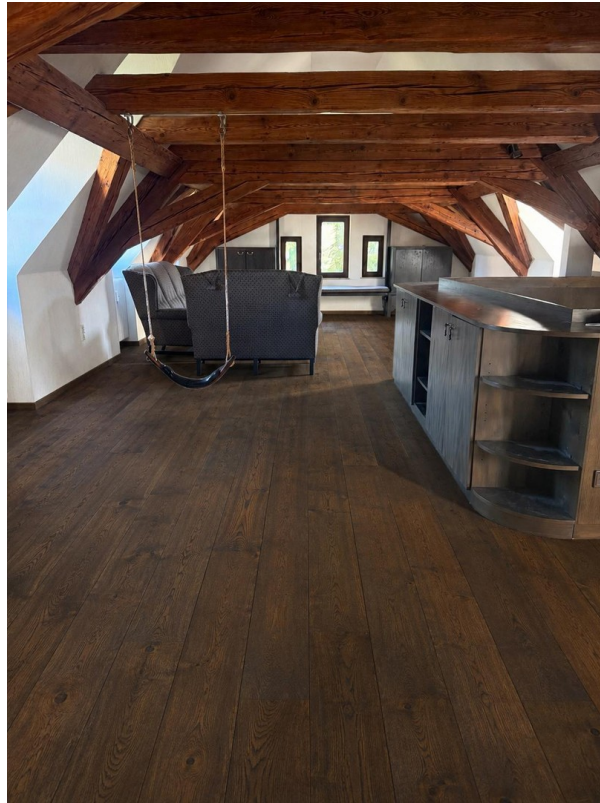


OG Essbereich - Wohnidee



DG Wohnbereich - Wohnidee

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Wohnbereich



DG Wohnbereich - Wohnidee

Exposé - Galerie

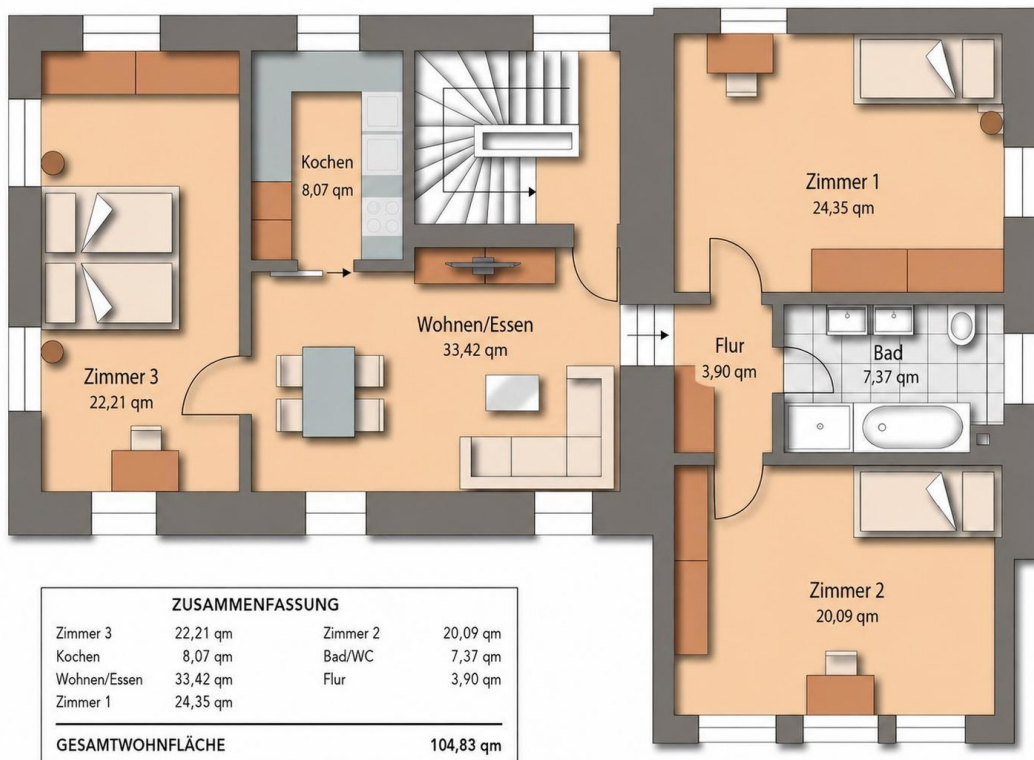


Dachgeschoss Wohnbereich



Dachgeschoss Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss