

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Beilngries

### Historisches Wohn-und Geschäftshaus ( 3in1 )



Objekt-Nr. OM-457802

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Pauly

92339 Beilngries  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	11,50	Stellplätze	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eckdaten:

- Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 250 m<sup>2</sup>
- 11,5 Zimmer
- Erdgeschoss: 6 Zimmer
- Wohnung OG: 4 Zimmer
- Apartment: 2 Zimmer
- Freistehendes historisches Stadthaus
- 2 private Stellplätze direkt am Haus
- Zentrale Altstadtlage

Highlights auf einen Blick:

- 3 autarke Einheiten flexibel nutzbar
- Gastro, Wohnen und Vermietung kombinierbar
- Sofort bezugsfertig inkl. vollständiger Möblierung und Inventar
- Historischer Gewölbekeller von 1630
- Dachterrasse mit Süd-/West-Ausrichtung
- Neue Gas-Brennwertheizung (2024)
- Neue Enthärtungsanlage und Wasseraufbereitung (2024)
- Dachausbau Apartment inkl. neue Dachfenster (2024)
- Kein Denkmalschutz !
- Laufend modernisiert
- Gartenhäuschen
- Bekanntes ehemaliges Kaffeehaus mit Stammkundschaft

„Ready-to-go“ Konzept – sofort nutzbar!

EG: Gastro/ Gewerbe:

- 2 getrennte Toiletten
- Lagerräume
- Kachelofen
- Professionelle Industrieküche
- Kaffeemaschinen, neuer Backofen und Inventar
- Gewölbekeller
- Innen- und Außenbestuhlung

- Bewirtung innen und aussen jeweils bis zu 25 Plätze. (Gewölbekeller nicht eingerechnet)

Besonderes Highlight:

Der historische Gewölbekeller aus dem Jahr 1630 schafft ein außergewöhnliches Ambiente für exklusive Events, Weinabende oder private Veranstaltungen.

OG: Renovierte Wohnung:

- Ende 2024 modernisiert
- Komplett möbliert
- Waschküche
- kleineres Zimmer (Ankleidezimmer /Kinderzimmer)
- Bis zu 6 Schlafplätze möglich
- Kachelofen
- Neue Küchengeräte (2025)
- Großzügige Dachterrasse mit Süd-/West-Ausrichtung

Apartment:

- Ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Separater Zugang
- Ideal als Gästearpartment, Büro oder Ferienwohnung
- Modernisierung 2024
- neue Dachisolierung
- neue Dachfenster 2024
- Vorbereitete Küchenanschlüsse
- Hohe Privatsphäre durch separaten Zugang

Nutzungsmöglichkeiten:

Wohnen und Arbeiten kombinieren:

- Café / Bistro / Eventlocation
- Mehrgenerationenhaus
- Ferienvermietung oder Büro
- Kapitalanlage mit mehreren Einheiten

## **Ausstattung**

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Komfort und stellt ein echtes „Sorglos-Paket“ sowie ein erstklassiges Investment mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dar. Die kostenintensiven Modernisierungen – darunter neue Gas-Brennwertheizung, Wasseraufbereitung sowie der Dachausbau des Apartments wurden erst kürzlich abgeschlossen.

Durch die Aufteilung in drei autarke Einheiten (Gastronomie, Wohnung und Apartment) bietet das Objekt ein außergewöhnlich hohes Maß an Flexibilität:

- Eigennutzung:

Wohnen im Obergeschoss, Arbeiten im Erdgeschoss und zusätzliche Einnahmen durch Vermietung des Apartments.

- **Kapitalanlage:**

Drei separate Einheiten ermöglichen attraktive und unabhängige Renditequellen in begehrter Altstadtlage.

- **Mehrgenerationenhaus:**

Dank getrennter Zugänge lässt sich ein Höchstmaß an Privatsphäre für mehrere Parteien realisieren. Ein Umbau ist einfach machbar, da kein Denkmalschutz vorhanden ist.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Informationen:

Lediglich die Fassade bräuchte eine neue Farbe. Angebot einer Fachfirma und Fensterläden sind bereits vorhanden. Momentan werden die Räume des Cafés als Lagerraum einer IT Firma genutzt.

Der Verkauf erfolgt bewusst privat und eröffnet Ihnen dadurch die seltene Möglichkeit, auf eine hohe Maklerprovision zu verzichten. Eine entsprechende finanzielle Bonität wird vorausgesetzt.

Im Kaufpreis ist die vollständige Ablöse des Kaffeehauses inklusive Inventar bereits enthalten. Die Preisgestaltung basiert auf einer unabhängigen und anerkannten Wertermittlung einer Bank und stellt eine marktgerechte Bewertung da.

## **Lage**

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	279,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



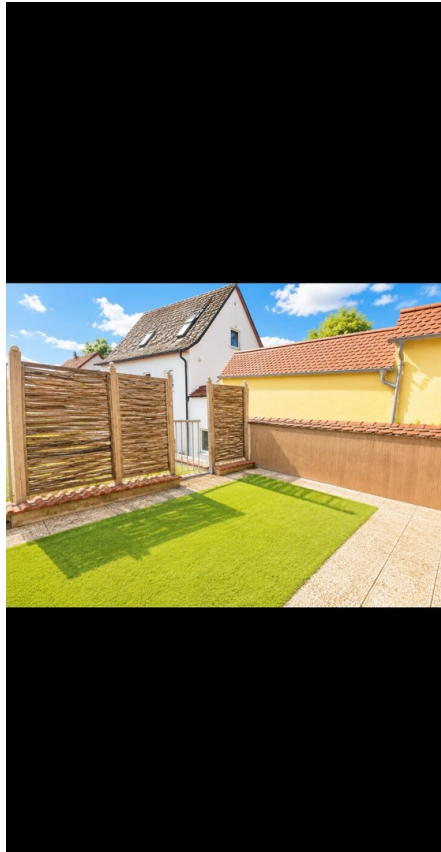
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

