

# Exposé

## Einfamilienhaus in Postbauer Heng

### Mehrgenerationenhaus mit Nebengebäude, Garagen und Entwicklungspotenzial

Objekt-Nr. OM-462550

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

92353 Postbauer Heng  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.683,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	14,00	Garagen	3
Wohnfläche	441,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	386,31 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vielseitiges Wohn- und Geschäftsanwesen in ruhiger Lage – Postbauer-Heng

Dieses weitläufige Anwesen bietet auf einem 1.683 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine seltene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Nebengebäude und hervorragender Verkehrsanbindung.

Das Hauptgebäude wurde 1957 erbaut und 1966 aufgestockt sowie erweitert. Es erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und bietet eine Gesamtwohnfläche von 441 m<sup>2</sup> – vollständig unterkellert. Das Gebäude wurde ursprünglich als Mehrgenerationenhaus mit Büronutzung konzipiert und eignet sich hervorragend für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten.

Das Nebengebäude auf dem Grundstück umfasst drei Garagen, Musterräume sowie Lagerplätze und generiert bereits heute laufende Mieteinnahmen von 530€ monatlich. Bei voller Auslastung hat das Anwesen bereits 950€ monatlich eingenommen. Ergänzt wird das Anwesen durch 6–8 Außenstellplätze.

Das Haus wird aktuell vom Besitzer selbst alleine bewohnt.

Das Anwesen bietet dem neuen Eigentümer großen Gestaltungsspielraum – ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, kombinierte Wohn- und Arbeitsstätte oder als Renditeobjekt mit Entwicklungspotenzial.

Auf Wunsch können Bilder, Lagepläne & Grundrisse gesendet werden.

## Ausstattung

Das Haus und die Nebengebäude sind aktuell in einem ordentlich bis renovierungsbedürftigen Zustand. Auf einem 1683qm großen Grundstück kann somit der Traum von eigenen Anwesen verwirklicht werden. Auch die Kombination aus Geschäft & Wohnraum kann hier ideal ausgelebt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage überzeugt: In nur 10 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Station mit direkter Verbindung nach Nürnberg – ideal für Pendler und Familien. Die Gemeinde Postbauer-Heng bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkauf, Schule und medizinischer Versorgung vor Ort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	347,39 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H