



## 90592 Schwarzenbruck

# Massiv gebautes Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten



**329.000 €**

Kaufpreis

**191 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**587 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG**

Sabine Behringer

Tel.: 00499183930166

[immobilien@raiba-burgthann.com](mailto:immobilien@raiba-burgthann.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	191 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	73 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	587 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Aussen-Courtage	3,57 inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.07.2028
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.00
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Solide Massivbauweise, Baujahr 1974
- Gas-Zentralheizung (Baujahr 2020)
- Holzfenster, Dach und Leitungen größtenteils aus dem Baujahr
- Keller ca. 1995 modernisiert und mit Bad ausgestattet
- Zwei Garagen, weitere Stellplätze im gepflasterten Hof
- Pflegeleichter Gartenbereich mit Terrasse im EG
- Alle Wohnungen mit eigenen Küchen (Einrichtungen gehören den Mietern)
- Kaminofen im UG (gehört Mieterin)



## Beschreibung

Dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern interessante Möglichkeiten. Auf einem rund 587 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen drei aktuell vermietete Wohneinheiten zur Verfügung, die zusammen eine Jahresnettomiete von ca. 17.160 € erzielen.

Das Gebäude zeigt sich in einem gepflegten, aber teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet mit seinen wohnlich ausgebauten Flächen viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Zwei Garagen sowie mehrere Außenstellplätze im Hof runden das Angebot ab. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet zusätzlich Platz zum Entspannen.

Erdgeschosswohnung (ca. 117 m<sup>2</sup>):

Die großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und helle Räume. Mittelpunkt ist das große Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Eine separate Küche mit Speisekammer (Kücheneinrichtung im Besitz der Mieter) bietet ausreichend Platz für die Familie.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC zur Verfügung. In den Wohnräumen ist Laminatboden verlegt, die Fenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre.

Dachgeschosswohnung (ca. 73 m<sup>2</sup>, wohnlich ausgebaut):

Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante 2½-Zimmer-Wohnung, bestehend aus einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche (Einrichtung im Besitz der Mieter) sowie einem Bad mit Dusche und WC.

Die Räume sind hell und wohnlich gestaltet – ideal für Singles oder Paare. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, aber zum 1. Juli 2026 frei.

Untergeschoss (ca. 104 m<sup>2</sup>, wohnlich genutzt):

Das Untergeschoss wurde wohnlich ausgebaut und bietet derzeit eine abgeschlossene Einheit mit Wohnzimmer (Kaminanschluss vorhanden), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche (gehört den Mietern) sowie einem Bad mit Dusche und WC.

Die Räume verfügen über Schachtfenster und weisen in allen Bereichen Feuchtigkeitserscheinungen an den Wänden auf.

Das Haus ist insgesamt gepflegt, weist jedoch altersbedingten Renovierungsbedarf auf – ideal für Käufer mit Blick auf langfristige Wertsteigerung und Entwicklungsmöglichkeiten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Pfeifferhütte. Pfeifferhütte ist ein Ortsteil der Gemeinde Schwarzenbruck und liegt nur wenige Kilometer von Burgthann und Schwarzenbruck entfernt.

Pfeifferhütte erfreut sich seit vielen Jahren auch bei vielen Nürnbergern wachsender Beliebtheit, da der Ort Ruhe bietet und trotzdem nur ca. 20 Autominuten von Nürnberg entfernt ist. Vor allem junge Familien zieht es immer mehr in diesen dörflich geprägten Ort mit hohem Freizeitwert.

Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich im nur 2 km entfernten Burgthann ( Busverbindung von Pfeifferhütte nach Burgthann vorhanden). Von hier aus sind Sie in ca. 10 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof.

Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken,



Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.  
Gemeinde Schwarzenbruck

Dank dieser Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und guter Anbindung eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Berufspendler – ein attraktives Umfeld für langfristiges Wohnen.

## **Sonstige Angaben**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.

Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision sowie die Verkäuferprovision betragen jeweils 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis und sind verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren)

Das Haus wird derzeit als Dreifamilienhaus genutzt und ist vollständig vermietet.  
Die Jahresnettomiete beträgt ca. 17.160 €.

Dachgeschoss und Untergeschoss sind wohnlich ausgebaut. Eine baurechtliche Prüfung dieser Flächen bleibt dem Käufer vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt im Ist-Zustand.





















