



90559 Burgthann

Genehmigte Monteurunterkunft mit 36 Zimmern - hohes Renditepotenzial



Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

1.340.000 €

Kaufpreis

826 m²

Nutzfläche

829 m²

Grundstücksfläche

36

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG

--

Tel.: 09183/9301-66

immobilien@raiba-burgthann.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	826 m ²
Grundstücksfläche	829 m ²
Zimmer	36

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	25.08.2023
gültig bis	24.08.2033
Baujahr (Haus)	1959
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	146.4
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.340.000 €
Aussen-Courtage	2,380 %
Kautions-text	Kautions-text

Zustand

Baujahr	1959
---------	------



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓



Beschreibung

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Betreiber von Monteur- oder Mitarbeiterunterkünften. Auf einem ca. 829 m² großen Grundstück stehen Ihnen rund 827 m² Nutzfläche sowie insgesamt 36 Zimmer zur Verfügung. Die Immobilie ist offiziell für die Unterbringung von bis zu 40 Personen genehmigt und damit optimal auf die aktuell hohe Nachfrage in diesem Segment ausgerichtet.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1959 errichtet, in den 1980er Jahren erweitert und im Jahr 2023 umfassend saniert. Im Zuge der Sanierung wurden wesentliche Bereiche wie die Elektrik, die Sanitäranlagen sowie große Teile der technischen Ausstattung modernisiert. Dadurch ist bereits eine solide und zeitgemäße Grundlage geschaffen, auf der sich unterschiedliche Nutzungskonzepte effizient umsetzen lassen.

Die Fassade erhielt eine 10 cm starke Steinwolldämmung, die Dachkonstruktion wurde instand gesetzt und komplett neue Fenster eingebaut.

Die einzelnen Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und verleihen dem Gebäude eine warme und einladende Atmosphäre. Das Objekt verfügt außerdem über 14 Badezimmer und weitere Waschbeckenanschlüsse in 12 Zimmern. Zwei Weinkeller, mehrere Abstellräume und Waschräume sowie zwei große Garagen mit elektrischem Tor sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Nutzungsänderung zur Unterkunft wurde im August 2025 offiziell genehmigt. Sämtliche hierfür erforderlichen Unterlagen einschließlich eines vollständig ausgearbeiteten Brandschutzkonzepts liegen vor. Auch alle in diesem Zusammenhang angefallenen Kosten, wie Architektenleistungen, Genehmigungsgebühren sowie Nachweise und Gutachten, wurden bereits vollständig beglichen. Für Sie als Käufer entsteht in diesem Bereich somit kein zusätzlicher Aufwand.

Für die finale Inbetriebnahme sind noch einzelne Maßnahmen umzusetzen, insbesondere im Bereich Brandschutz, bei ausgewählten Türen und Fenstern, der Bau einer Außentreppe sowie die Installation einer Brandmeldeanlage.

Nach Abschluss der gewünschten Maßnahmen und erfolgter behördlicher Endabnahme kann die Immobilie ohne weitere Genehmigungen direkt in Betrieb genommen werden.

Die Lage im Mischgebiet sowie die klare Genehmigung als Unterkunft sorgen für eine hohe Nutzungssicherheit und eine eindeutige Positionierung am Markt. Eine klassische Wohnnutzung oder Aufteilung in einzelne Wohneinheiten ist nicht vorgesehen, wodurch sich das Objekt gezielt an Betreiber und Investoren mit entsprechendem Fokus richtet.

Fazit:

Eine bereits genehmigte, weitgehend vorbereitete Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, solider Bausubstanz und attraktivem Entwicklungspotenzial ideal für Investoren, die von der steigenden Nachfrage nach Mitarbeiter- und Monteurunterkünften profitieren möchten.

Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre strategisch günstige Lage in einem gewachsenen Umfeld mit ausgewogener Mischung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung. Gerade diese Kombination macht den Standort besonders attraktiv für eine Nutzung als Monteurs- oder Mitarbeiterunterkunft.

Auch der direkte Blick auf die Burg, dem Wahrzeichen von Burgthann, wird Sie begeistern.



Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die bequem erreichbar sind und den Aufenthalt für Bewohner besonders angenehm gestalten. Gleichzeitig profitieren Nutzer von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit schnellen Verbindungen in die umliegenden Städte und die Metropolregion Nürnberg.

Auch die Verkehrsanbindung über das regionale Straßennetz ist hervorragend: Wichtige Verkehrsachsen sind zügig erreichbar und ermöglichen eine flexible und zeitsparende Anfahrt zu wechselnden Einsatzorten ein entscheidender Vorteil für Unternehmen und deren Mitarbeiter.

Die Lage verbindet damit auf ideale Weise Funktionalität, Erreichbarkeit und ein angenehmes Umfeld. Sie bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit im Bereich der Monteursunterbringung und stellt somit einen klaren Mehrwert für Investoren dar.

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 2,38 % 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 vollständigen Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).



**Vom Wohnraum
zum Wohnraum.**

Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.































