



## 92342 Freystadt

Klasse Unternehmer-Anwesen als Kapitalanlage!  
Ganz oder Teilvermietung möglich!  
Freystadt - Forchheim



Freystadt - Forchheim

Vielseitiges Unternehmer-Anwesen in Bestzustand  
Wohnen. Arbeiten. Leben

**985.000 €**

Kaufpreis

**363 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2850 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	363 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	376 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	739 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.850 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2

### Zustand

Baujahr	1970
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	985.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1970
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	11



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Swimmingpool	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Einmalig:

Unternehmerliegenschaft ca. 2.850 m<sup>2</sup>

Die Liegenschaft:

- Grundstück ca. 2.850 m<sup>2</sup>, voll erschlossen
- Markante Bauwerke in Massivbauweise und Bestzustand
- Bestehend aus:
  - 2 Wohnhäuser
  - 3 Hallen mit Angestellten Wohnung
  - Garagenhaus
  - Tennisplatz oder Bauplatz für Haus 3
  - Außenpool + Solarheizung

Mietrendite: 6,0 %

Haus 1: 1.500,- EUR

Haus 2: 1.100,- EUR

Halle 2: 620,- EUR

Halle 3: 1.032,- EUR

Garagenhaus: 150,- EUR

Gesamt: 4.917,- EUR/Monat + NK, 59.004,- EUR/Jahr + Nebenkosten

Das Haus 1:

- Großzügiger, gehobener Wohnflair mit direktem Zugang - Terrassen, Garten, Außenpool und Tennisplatz
- Baujahr 1970, Generalsanierung 1995
- Hochwertig ausgestattet und sehr gepflegt
- Wohnfläche ca. 204 m<sup>2</sup>

- Erdgeschoss:

4 Zimmer, Wintergarten mit Kaminofen, Küche inklusive Einbauküche, Duschbad mit Solarium

- Dachgeschoss:

Studio ausgebaut, variable Nutzung ideal für Kids und mehr

- Untergeschoss:

Voll ausgebaut, teilweise in Wohnqualität, Wirtschaftsraum, Lager, Technikraum einschl. Technik-Außenpool, Ölzentralheizung, Marke Viessmann 1991, Solar für Warmwasseraufbereitung

Sanierung:

- 1995/96 Kunststofffenster, Badezimmer
- Bodenbeläge: Sollnhofener Platten, Granit, Parkett

Das Haus 2:

- Stimmige Architektur zum Gesamtensemble
- Gut getrennt und im Erdgeschoss ideal verbunden, separater Außenzugang
- Baujahr 1992, Massivbauweise, hochwertig ausgestattet und sehr gepflegt
- Wohnfläche ca. 159 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, Küche inklusive Einbauküche, Terrasse, 2 Balkone, Bad mit Wanne und Dusche
- Untergeschoss ausgebaut

Das Gewerbe: 3 Hallen in Massivbauweise

- Halle 1: Offene Kaltlagerhalle, stützenfrei, Nutzfläche ca. 103 m<sup>2</sup>
- Halle 2: Lagerhalle, beheizt, mit Sektionaltor, Nutzfläche ca. 109 m<sup>2</sup>



- Halle 3: Ausstellungshalle, beheizt mit Marmorspeicherplatten, mit "Werkswohnung": Küchenzeile, Schlafen, Dusche, WC, Lager, Sektionaltor, Nutzfläche ca. 172 m<sup>2</sup>

Das Garagenhaus:

- XXL Größe, 3 Stellplätze
- 2 Sektionaltore mit Fernbedienung
- Baujahr 1992

Der Tennisplatz:

- Großzügig angelegter Kunstrasenplatz mit Quarzsand, Originalgröße, Baujahr 1993, sehr guter Zustand

Der Außenpool:

- Länge 8 m x Breite 4 m x Tiefe 1,60 m
- Mit Gegenstromanlage, beheizt mit Solar
- Außen: Dusche und Umkleidekabine

Internet:

- Telekom Magenta M Tarif, bis zu 50 Mbits/s
- Glasfaser liegt vorbereitet an Grundstücksgrenze

Energetische Werte:

- V, Öl, 156,7 kWh, Klasse E, Bj. 1969/1991

Fazit:

Wer für seine Familie oder Großfamilie oder auch für sein Unternehmen das Besondere sucht, den Charme der Natur und reizvollen Umgebung schätzt, die Qualität und die Vielseitigkeit der Wohlfühl-Immobilie erkennt, hat JETZT die einmalige Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Unverbaubare Ortsrandlage mit Fernsicht
- 92342 Freystadt
- Forchheim: Charmanter Ortsteil in direkter Lage am Main-Donau-Kanal, Einwohner ca. 760
- Perfekte Verkehrsanbindung in alle Richtungen:  
3 km Stadt Freystadt [www.freystadt.de](http://www.freystadt.de), begehrte Einkaufs- und Kulturstadt  
5 km BAB 9, Anschluss München – Nürnberg  
19 km große Kreisstadt Neumarkt

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



Freystadt – Forchheim

Vielseitiges Unternehmer-Anwesen in Bestzustand  
Wohnen. Arbeiten. Leben



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

#### DAS GRUNDSTÜCK





















