



# BUBENREUTH: WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MEHRFAMILIENHAUS MIT HOHER AUSBAUKAPAZITÄT

Objekt: 20049 • 91088 Bubenreuth  
1.549.000,00 €



M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach  
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:  
anfrage@mm-swi.de • www.mm-swi.com



## Daten im Überblick

ImmoNr	20049
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	91088
Ort	Bubenreuth
Wohnfläche	ca. 789 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 789 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	16
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.079 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 789 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	3
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Balkone	2
Hallenhöhe	3 m
Anzahl Stellplätze	4
Befeuerung	Strom
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Etagenanzahl	4
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	4 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Dachboden	Ja



Ausstattungsqualität	Normal
Gäste WC	Ja
Starkstrom	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Stellplatzart	Garage
Bauweise	Massiv
EBK	Einbauküche
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167,01 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	12.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	1.549.000,00 €
Außen-Provision	3,95 %
Provisionspflichtig	Ja



## Beschreibung

Grosses Wohn-/Geschäfts bzw. Mehrfamilienhaus mit 4 Garagen im Herzen von Bubenreuth mit fast 800 m<sup>2</sup> Ausbaufäche auf ca. 1.079 m<sup>2</sup> Grundstück. Interessant für Selbstnutzer, z.Bsp. für die ganz große Familie als Mehrgenerationenhaus oder für Investoren zum Ausbau mit weiteren Wohnungen. Gern übernehmen wir auch in ihrem Auftrag anschließend die Vermietung der Wohneinheiten.

In dem gepflegten Haus befinden sich zum aktuellen Stand 4 abgeschlossene Wohneinheiten sowie eine große Gewerbeinheit, welche sich zur Umnutzung bzw. zum Ausbau zu weiteren Wohnungen eignen würde. (Antrag auf Nutzungsänderung/Genehmigung erforderlich)

Auf dem Grundstück befinden sich eine große Doppelgarage mit überdachten Freisitz und Außentreppe zum ausbaubaren Dachspitz sowie 2 Fertiggaragen, somit insgesamt 4 Garagen. Ferner lässt das Grundstück im jetzigen Zustand Stellplätze für ca. 4 - 5 PKW zu. Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Übergabe nicht vermietet.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre haben wir auf Innenaufnahmen der Wohnungen weitgehend verzichtet.

Interessant für Selbstnutzer, z.Bsp. für die ganz große Familie als Mehrgenerationenhaus oder für Investoren zum Ausbau zu einem Mehrfamilienhaus. Gern übernehmen wir in ihrem Auftrag die Vermietung der Wohneinheiten.

Wir arbeiten mit exklusiven Alleinauftrag für die Eigentümer. Wir führen nur Einzelbesichtigungen durch. Bitte vereinbaren Sie ausschließlich mit uns nach vorheriger Registrierung (siehe unsere Mail nach ihrer Anfrage) einen Besichtigungstermin mit uns: [info@mm-swi.de](mailto:info@mm-swi.de). Wir beantworten ihre Anfrage innerhalb weniger Stunden auch am Wochenende, schauen sie bitte auch in den SPAM-Ordner ihres E-Mails Programmes.

Wenn auch Sie ihre Immobilie erfolgreich und professionell verkaufen möchten, freuen wir uns auf ihre Kontaktaufnahme.

Ausstattung (siehe Ausstattung)



## Lage

Bubenreuth liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt und ist nur ca. 4 Km von Erlangen entfernt. Schulen, Kitas und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Freizeitmöglichkeiten befinden sich meist fußläufig vom Haus entfernt.

In Erlangen oder Forchheim sind sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Bubenreuth ist zudem an die Verkehrsgemeinschaft Nürnberg (VGN) angeschlossen. Mit der S-Bahn sind sie in ca. 27 Minuten im Stadtzentrum von Nürnberg. In nur ca. 3 Minuten sind sie mit der S-Bahn in Erlangen und in nur ca. 9 Minuten in Forchheim.

Das Haus befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es gilt somit § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern und gleichfalls aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Etagen in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss:

Büro, Kunden-WC's, Gewerbe- und weitere Räume

Erdgeschoss - Deckenhöhe: 3,00 m

1. Obergeschoss

- 4 Zimmer Wohnung mit Balkon 132,73 m<sup>2</sup> zzgl. Balkonfläche

- 2 Zimmer Wohnung mit Balkon 43,62 m<sup>2</sup> zzgl. Balkonfläche

Dachgeschoss:

- 3 Zimmer Wohnung mit 89,76 m<sup>2</sup>

- 1 Zimmer Apartment 34,14 m<sup>2</sup>

- Dachspitz begehbar

1 Doppelgarage mit überdachten Freisitz und ausbaubaren Dachspitz Bj.1992

2 Einzelgaragen (Fertigteilgaragen)

Garten, Wiese

4 - 5 Stellplätze (erweiterbar)

Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler mit Pufferspeicher

Heizung: Nachtspeicheröfen



Fenster: 2fach Isolierverglasung mit Aluminiumrahmen und Rollläden

Außenputz: Putz + Kratzputz

Ausführung: Ziegelmauerwerk und Stahlbetondecken

Einfahrt und Hof gepflastert

Grundstück komplett eingefriedet, grosses Rolltor

Kubatur: 2.923,59 m<sup>3</sup>

Grundflächenzahl: 0,26

Geschossflächenzahl: 0,85

## Sonstige Angaben

Alle Angaben zum Objekt wurden uns vom Eigentümer übermittelt oder zur Verfügung gestellt. Der Makler konnte die Richtigkeit der gemachten Angaben nicht vollumfänglich überprüfen. Wir übernehmen daher keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere bei den Angaben zu den Flächen.

Kommt es auf Grund der Tätigkeit, Nachweis oder Vermittlung durch M & M Immobilien zu einem Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Erwerber, ist die im Exposé ausgewiesene Provision zur Zahlung vom Käufer an den Makler fällig und zwar am Tage der notariellen Beglaubigung des Kaufvertrages. Ein Makler-Vertrag mit M&M Immobilien Heroldsbach kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit auch in Textform zustande, wie z.B. die Unterschrift oder Bestätigung über den Erhalt des Objekt-Exposé oder des Besichtigungs- bzw. Objektnachweises.

Die Höhe der Maklerprovision beträgt für den Erwerber 3,95 % zzgl. 19 % MwSt. und ist nach notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und zur Zahlung an den Makler fällig. Unser Anspruch auf Provision gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Familienmitgliedern, Verwandten, Partnern oder sonstigen Angehörigen, sollten diese das Kaufobjekt erwerben. Die unerlaubte Weitergabe unseres Exposés kann somit auch einen Provisions- und/oder Schadensersatzanspruch auslösen.



## Impressionen



DJI 4



DJI 1



DJI 2



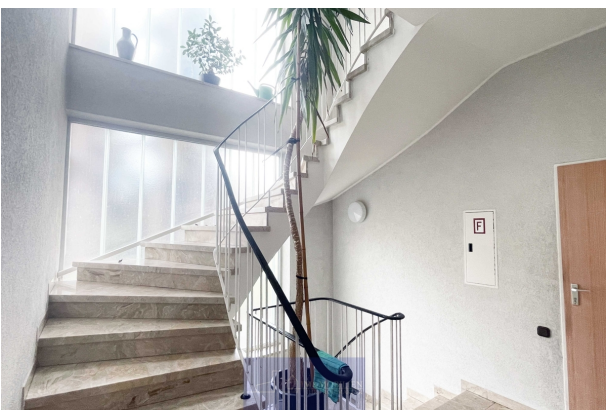
DJI 3

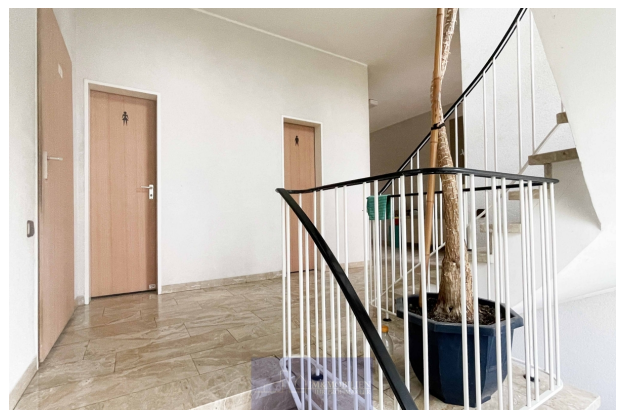
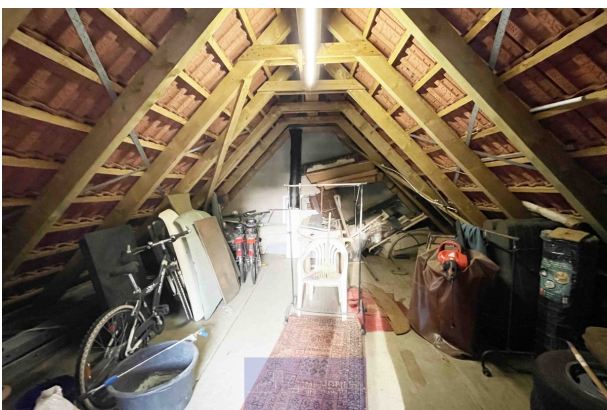






I

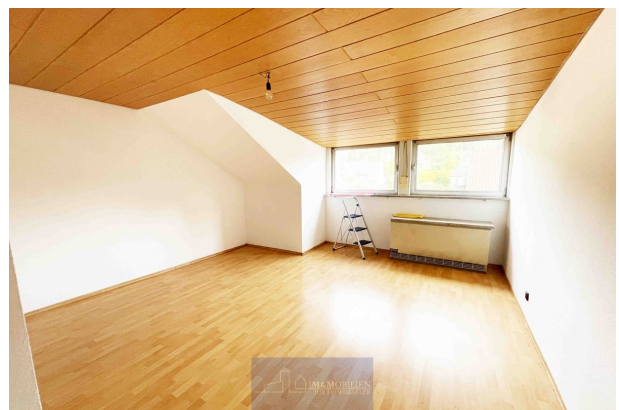
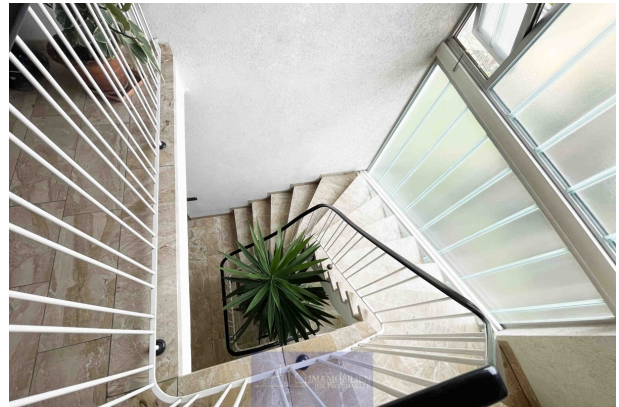












## Lageplan



Lageplan



## Ihr Ansprechpartner

Herr Mike Schrauber  
M&M Immobilien Heroldsbach  
Fürstbergstraße 13  
91336 Heroldsbach

Telefon: +49 9190 995 64 60

Fax: +49 9190 995 64 61

Mobil: +49 151 219 503 49

E-Mail: [anfrage@mm-swi.de](mailto:anfrage@mm-swi.de)

Web: [www.mm-swi.de](http://www.mm-swi.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht vollumfänglich selbst ermitteln können, sondern diese größtenteils vom Eigentümer/Auftraggeber bzw. Verkäufer oder Vermieter zur Verfügung gestellt bekommen haben, übernehmen wir hierfür keine Gewähr für die Vollständigkeit und keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Wir haben selbst kein Aufmaß hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche sowie zur Grundstücksfläche genommen. Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, außer bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten, ausgeschlossen. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Die Weitergabe des Exposé ausschließlich an Ihren Finanzierungspartner (Bank, Sparkasse, Vermittler) ist genehmigt. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf dieser Immobilie ist nicht ausgeschlossen.

M&M Immobilien • Fürstbergstrasse 13 • 91336 Heroldsbach  
Tel.: +49 9190 995 64 60 • Mobil: +49 151 219 503 49 • Fax:  
[anfrage@mm-swi.de](mailto:anfrage@mm-swi.de) • [www.mm-swi.com](http://www.mm-swi.com)