



## 91315 Höchstadt a.d.Aisch

# Komplett kernsaniertes Schmuckstück Wohnen und Arbeiten unter einem Dach



**649.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**501 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**15**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**

Alexandra Harnisch  
Tel.: 09191 617-444

[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	200 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	337 m <sup>2</sup>
Bürofläche	10 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	501 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1723
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
Kaufpreis / qm	1.925,82 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1723
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Das Objekt ist
vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓

### Befeuierung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

## Beschreibung zur Ausstattung

Detaillierte Informationen zu den durchgeführten Sanierungen und weitere Eindrücke erhalten Sie in unserem ausführlichen Exposé.



## Beschreibung

Das wunderbare Anwesen wurde zwischen 2014 und 2017 aufwändig und hochwertig kernsaniert und erstrahlt heute in neuem Glanz. Alle Leitungen, die gesamte Elektrik, alle Bäder, Küchen, Fenster, Fassade etc. wurden umfangreich und von Fachfirmen aus der Region saniert.

Das Wohn- und Geschäftshaus beherbergt im Erdgeschoss aktuell eine Gastronomieeinheit mit modernen Schank- und Kühlanlagen, neuwertigem Gastromobiliar für innen und außen sowie praktischer Unterhaltungselektronik. Die Gaststätte hat keine Brauereibindung! Zudem wurde im Erdgeschoss ein Anbau errichtet, der im Erdgeschoss die Sanitäranlagen der Gewerbeeinheit und im Obergeschoss die Dachterrasse abbildet.

Das Obergeschoss selbst bietet dem Wirt oder seinen Mietern auf rund 115 m<sup>2</sup> eine geräumige 4½-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und bis zu 3 Meter hohen Decken.

Die Nebengebäude rahmen das Anwesen ein, sodass ein wunderbarer Innenhof mit einem Biergarten entstand.

Kreative Köpfe können sich bei diesem Objekt ausleben. Den Ideen hinsichtlich der Nutzung sind (fast) keine Grenzen gesetzt.

## Lage

Höchstadt a. d. Aisch ist mit ca. 14.200 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Landkreis Erlangen-Höchstadt und weist eine ausgezeichnete Infrastruktur auf. Den täglichen Bedarf decken Sie durch die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Neben verschiedenen Supermärkten ist auch ein Einkaufszentrum, das „Aisch-Park-Center“ mit diversen Geschäftsfeldern direkt vor Ort. Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen sowie das Städtische Krankenhaus zur Verfügung. Ferner sind Kindergärten und Schulen mit weiterführenden Schulzweigen in Höchstadt angesiedelt.

Die direkte Innenstadtlage, einen Steinwurf vom Marktplatz entfernt, bietet die ideale Ausgangsposition für Gastronomie oder anderweitige Gewerbe mit Laufkundschaft. Eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit für potenzielle Gäste und Kunden ist hier sichergestellt.

## Sonstige Angaben

Das Bildmaterial im Internetauftritt ist stark eingeschränkt. Zum Schutz der Mieter haben wir hier nur einen Auszug an Fotos veröffentlicht. Detailinformationen sowie eine Vielzahl an aussagekräftigen Bildern finden Sie in unserem 30-seitigen Exposé.

Lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage!































