



92242 Hirschau

Platz für Generationen!
2-Familien-Haus mit ausgebautem DG
- langjährige Mieter inkl. - in Hirschau



299.000 €

Kaufpreis

281 m²

Wohnfläche

896 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Christian Lautenschlager
Tel.: 09181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	281 m ²
Grundstücksfläche	896 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab vermietet

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.06.2024
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	93.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Fliesen, Laminat, PVC- und Textilböden
- Bäder jeweils mit Badewanne und Dusche
- Kunststofffenster (schallisoliert, Marke Weru) mit Kunststoffrollläden
- ältere Dachflächenfenster (Marke Roto) aus Holz
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss
- Baujahr Wärmeerzeuger 1993 (Öl-Zentralheizung, Marke Viessmann)
- 4x 2.000 Liter kellergeschweißte Stahltanks für Heizöl
- Dachraum bzw. Spitzboden isoliert
- eine massive Garage mit elektrischem Deckensektionaltor
- Fertiggaragen mit Metallschwingtoren (manuell)



Beschreibung

Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss u. 3 Garagen in unmittelbarer Zentrumsnähe!

3 Wohneinheiten:

- Erdgeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche mit Balkon (anteilig mit 25%)
- Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 103 m² Wohnfläche mit Balkon (anteilig mit 25%)
- Dachgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche (kein Balkon vorhanden)

Wohnhaus:

- komplett vermietet, Gesamtmieteinnahmen p.a. 17.004 €
- Baujahr ca. 1974, Dachgeschossausbau ca. 1993/1994
- Gesamtwohnfläche ca. 281 m²
- separates Treppenhaus mit Zugängen zu den Wohneinheiten und zum Kellergeschoss
- voll unterkellert mit Kelleraußenaufgang zum Grundstück und Nebengebäude

Bereits erfolgte Modernisierungen/Renovierungen:

- Erdgeschoss-Wohnung im Jahr 2011 (Böden, Sanitär, Türen)
- überwiegend Fenster und Heizung 1993 (NT-Kessel), 2023 Austausch Brennertrömmel

Nebengebäude:

- größere an Haus angebaute massive Garage (Bj. ca. 1975, Stellplatz Pkw, Fahrrad, Werkzeug etc.)
- Errichtung 2 Fertiggaragen im Jahr 2012
- älterer Holzschuppen (zusätzliche Abstell-/Lagerfläche)

Grundstück:

- 896 m² Gebäude- und Freifläche, überwiegend eingezäunt
- zwei Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten
- Rasengrundstück und Heckenbestand
- gepflasterter Hofbereich

Lage

Stadt Hirschau (PLZ 92242) in der Oberpfalz

- Einwohnerzahl ca. 6.000, Landkreis Amberg-Weiden
- zwischen Amberg und Weiden i.d.OPf. (ca. 20 Pkw-Minuten)
- ca. 70 km östlich von Nürnberg
- Altstadtnähe und Einkauf (Bäcker, Metzger, Supermärkte etc.) fußläufig erreichbar
- Ärzte, Apotheken, Bücherei, Kindertagesstätten, Kindergarten, Grund- und Mittelschule
- optimale Verkehrsanbindung zur Bundesstraße 14
- Bahnlinie, Bahnhof Stadt Amberg
- Autobahn A6 (Amberg-Nürnberg), A93 (Weiden-Regensburg) ca. 20 km entfernt
- Freizeitpark Monte Kaolino, Vereinsleben, Wanderwege

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.hirschau.de.





















