



## 90513 Zirndorf

# Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Zirndorf



**1.290.000 €**

Kaufpreis

**387,35 m<sup>2</sup>** **251 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche Grundstücksfläche

**26**

Zimmer



Makertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	387,35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	596,2 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	251 m <sup>2</sup>
Zimmer	26
Stellplätze	3
vermietbare Fläche	596
Wohneinheiten	7
Gewerbeeinheiten	3

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	64.152 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.07.2020
gültig bis	15.07.2030
Baujahr (Haus)	1961
Endenergiebedarf	199,10
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1961
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Gasetagenheizungen
- Iso-Kunststofffenster
- drei Gewerbeeinheiten
- sieben Wohneinheiten
- drei Garagen
- Keller und Dachbodenabteile



## Beschreibung

---

Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus drei Gewerbeeinheiten und sieben Wohneinheiten. Der Wohnungsmix besteht aus drei 3-Zi.-Wohnungen, einer 2,5 Zi.-Wohnung, zwei 2-Zi.-Wohnungen und einer 1,5-Zi.-Wohnung. Das Haus verfügt zusätzlich über drei Garagen und den Mietern stehen Kellerabteile sowie Dachbodenabteile zur Verfügung. Die Eigentümer haben in den letzten Jahren Renovierungen am Haus sowie in den einzelnen Einheiten vorgenommen. Eine detaillierte Aufstellung kann eingesehen werden.

Derzeit beträgt die jährliche Kaltmiete ca. 64.152 €. Nebenkostenvorauszahlungen werden in Höhe von ca. 13.140 € von den Mietern bezahlt.

Somit ergibt sich eine jährliche Gesamtmieteinnahme in Höhe von ca. 77.292 €.

Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

---

Dieses gepflegte und ständig renovierte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Zentrum von Zirndorf, in der Nürnberger Strasse. Hier findet man die unterschiedlichsten Läden, Geschäfte und Restaurants vor. Es macht Spaß hier im Herzen von Zirndorf zu flanieren und die schöne Innenstadt zu genießen. Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel liegen praktisch vor der Haustüre. Auch die Nachbarstädte Fürth, Nürnberg und Erlangen erreicht man in kurzen Wegen über die naheliegende Südwesttangente. Optimale Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bieten der Stadtpark, sowie der Zimmermannspark und der Bibertgrund.





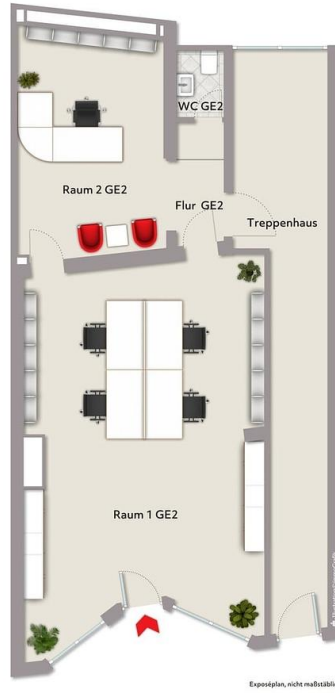














Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

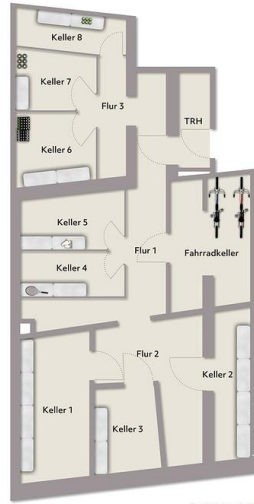


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

