



90403 Nürnberg

Einzigartige Lage - Burgberg!

Ladeneinheit mit separatem historischen Gewölbekeller in Nbg.-Sebald.



690.000 €

Kaufpreis

162 m²

Wohnfläche

162 m²

Gesamtfläche

6

Zimmer

IMMOBILIEN *Kube*
DIE MAKLER ANHÄNGER SEITE

Ihr Ansprechpartner

Nürnberg

Kerstin Kube

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

Kube

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162 m ²
Gesamtfläche	162 m ²
Ladenfläche	105 m ²
Verkaufsfläche	105 m ²
sonstige Fläche	56,34 m ²
Zimmer	6
vermietbare Fläche	162

Preise & Kosten

Kaufpreis	690.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.08.2018
gültig bis	20.08.2028
Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	85,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1983
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	ortsüblich
erschliessung_umfang.erschl_attr	STROM
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Räume veränderbar	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Teeküche	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

möbliert

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

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Aus Diskretionsgründen verfügt das Angebot über keinen 360° Rundgang in der Gewerbeeinheit.

Ladeneinheit:

Ladenraum, kl. Nagelstudio, Labor (mit Duschanschluss), zwei Toiletten, Fußpflege, Küche, zwei Kosmetikräume und Friseurstudio

Gewölbekeller:

Großer Gewölbekeller mit sep. Zugang und sep. Abstellraum

Ausstattungsmerkmale in der Gewerbeeinheit:

- Isolier-Holz-Sprossenfenster
- Fliesenboden
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- dekorative Wandmalerei
- hochwertige Lichtsysteme
- Kabelanschluss
- Anwohner Parkausweis (kann erworben werden)
- Raumhöhe über 4,30 m
- Zwei separate Stromkreisläufe (Gewölbekeller und Ladeneinheit)

Ausstattungsmerkmale im Gewölbekeller:



- Hebeanlage
- zweiter Fluchtweg
- Vorinstallation zwei Toiletten
- sep. Abstellraum
- hochwertige Granittreppe
- Elektroinstallation



Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Nicht das Objekt und nicht die Lage, die Sie suchen, aber vielleicht doch interessant für Sie!

Das hier zum Verkauf stehende Gewerbeobjekt (Baudenkmal) besticht durch Moderne, Historie und Tradition.

Es handelt sich hierbei um ein um großzügiges, extravagantes Ladengeschäft sowie einem angrenzenden historischen Kellergewölbe.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer stattlichen Vierflügelanlage, welche nach Zerstörung 1945 erneuert wurde. Der dreigeschossige verputzte Sandsteinbau verfügt über 33 Einheiten.

Die breite, offene Fensterfront des Ladengeschäfts und eine Deckenhöhe von 4,70m gibt den Räumlichkeiten eine immense Größe.

Die luxuriöse Ausstattung ist schon beim Eintreten nicht zu übersehen. Eine stimmungsvolle Atmosphäre wird durch hochwertige, imposante Lichtsysteme geschaffen, welche durch die mediterranen Wandmalereien unterstrichen, wird.

Insgesamt verfügt die Einheit über vier Räume. Im unteren Bereich befinden sich ein großer Ladenraum. Im oberen Bereich stehen Ihnen eine großzügige Küche, zwei Kosmetikräume und Abstellräume zur Verfügung.
Die Ladeneinheit ist seit 01.07.2018 an eine solvente Mieterin vermietet.

Die Ladeneinheit wird derzeit gewerblich genutzt, eine Nutzungsänderung zur Wohnimmobilie wäre jederzeit möglich. Hier würden Sie von einer interessanten Atmosphäre und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten profitieren.

Über die stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie in den Galeriebereich. Hier befindet sich die Küche, welche als Besprechungsraum genutzt werden kann. Die hochwertigen Fliesen und die Fußbodenheizung sorgen für ein warmes Raumgefühl.

Der ruhige Innenhof bietet Ihnen ausreichend Möglichkeit zum Entspannen und zum Genießen einer Tasse Kaffee.

Zu dieser interessanten Ladeneinheit gehört ein großes Kellergewölbe mit einer Grundfläche von ca. 84m², welcher direkt rechts neben dem Eingang der Ladeneinheit zugänglich ist. Eine ehemalige Verbindungstüre zwischen Ladeneinheit und Gewölbekeller kann ohne großen Aufwand ebenfalls wieder geöffnet werden.

Über eine großzügige Steintreppe gelangen Sie in den unteren Bereich, den Gewölbekeller. Der Gewölbekeller ist mit einer Deckenhöhe von ca. 4,30 m versehen.

Ein zusätzlicher Fluchtweg sowie ausreichend Belüftung ist vorhanden.



Dieser herrliche Raum lässt sich zusätzlich mit zwei WCs ausstatten (Anschlüsse bereits vorhanden).

Dieser Raum kann individuell genutzt werden (Genehmigung muss beantragt werden) zum Beispiel für Vernissagen, Ausstellungen, Showküchen, Weintasting, inspirierende Seminarräume, auch gastronomische Möglichkeiten sind nicht auszuschließen.

Dieser Gewölbekeller ist einmalig in Nürnberg in dieser Größe und Lage. Die Ausläufer des Burgberges sind im Mauerwerk zu sehen. Der Gewölbekeller steht leer und kann derzeit sofort genutzt werden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahre durchgeführt:

- ca. 2008 Erneuerung Toiletten
- ca. 2008 Einbauküche (Teileigentum Verkäufer)
- ca. 2008: Erneuerung der Abflussleitungen in Küche

Besonderes Highlight: Eine absolute Rarität und wahrscheinlich in den nächsten Jahren nicht noch einmal in einem Immobilienangebot in Nürnberg, ein historischer Gewölbekeller zur vielseitigen Nutzung.

Fazit: Verwirklichen Sie sich Ihren Traum von einer Gewerbeinheit mit einem historischen Kellergewölbe mitten am Hang des Burgberges.

Lage

Inmitten der Nürnberger Altstadt direkt am Hang des Burgberges gelegen befindet sich diese schöne Gewerbeinheit. Historische Gässchen mit Kopfsteinpflaster bestechen die Umgebung.

Zur Nürnberger Burg sind es nur wenige Gehminuten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Am Hauptmarkt sind Sie in 3 Minuten. Die nächste U-Bahn befindet sich ca. 5 Minuten entfernt.

Sonstige Angaben

Ladeneinheit: Pachtvertrag 10 Jahre
seit 01.01.2020: mtl. Pacht: 2.200,00EUR zzgl. gesetzl. MwSt.
seit 01.01.2021: mtl. Pacht: 2.650,00EUR zzgl. gesetzl. MwSt.

Denkmalschutz, Energieausweis vorhanden

JME: 31.800,00EUR

IST Rendite: ca. 3,57 %

IST RoE: ca. 27,98 fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: ca. 401,50 EUR
(inkl. Rücklagenzuführung)

mtl. Grundsteuer: 80,00 EUR
(im Jahr: 960,00 EUR)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit



wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverwertung vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

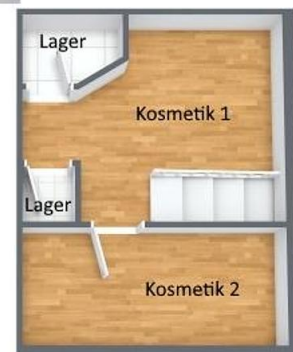


Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

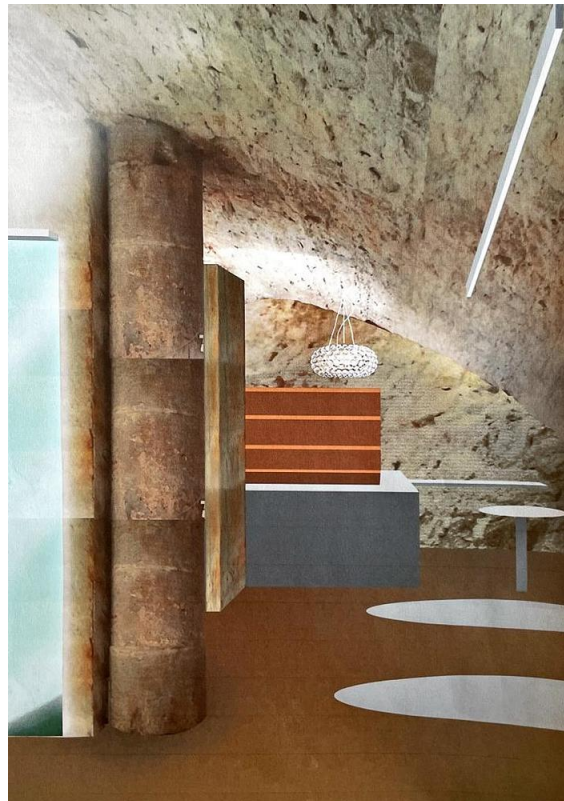
Kube

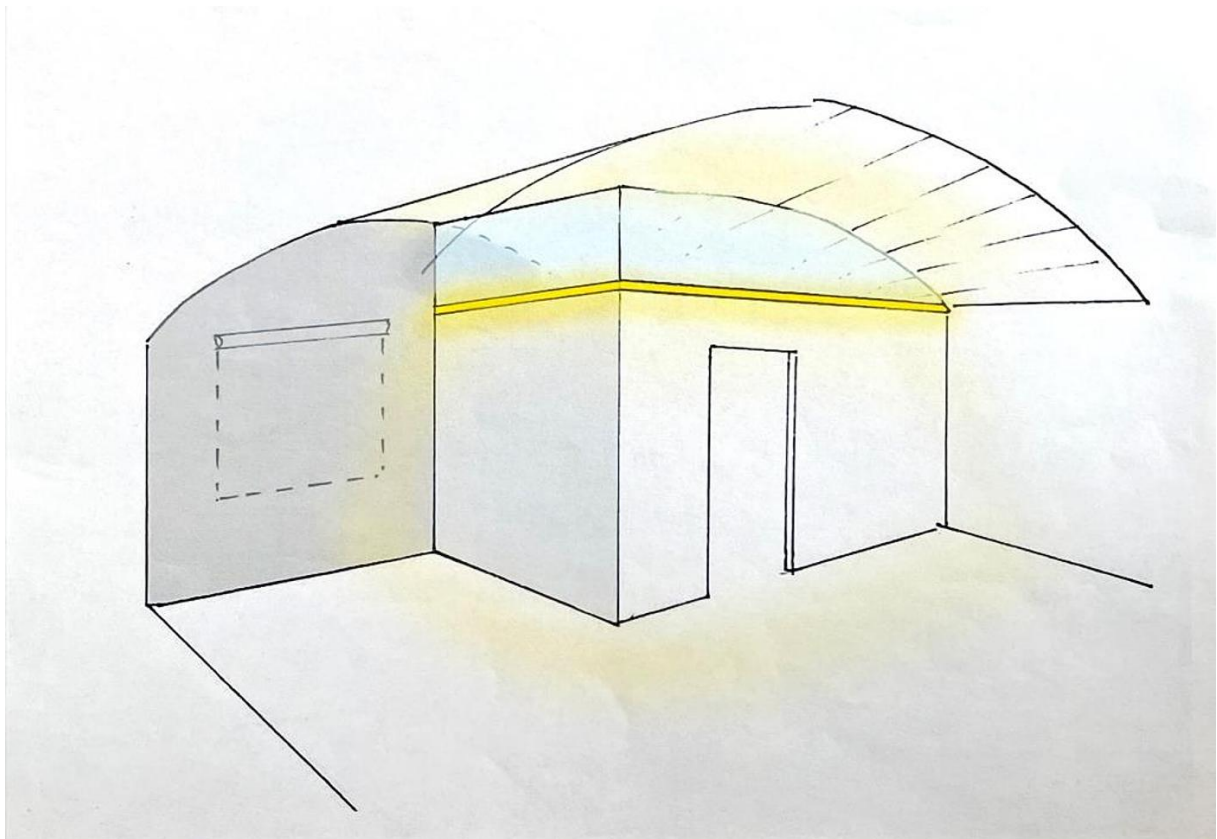














IMMOBILIEN

DIE MAKLER
AN IHRER SEITE

Kube

Sie möchten den Wert Ihrer
eigenen Immobilie wissen?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie
Werteinschätzung, damit Sie Ihr Objekt
privat zum Höchstpreis verkaufen können.
Unser Ratgeber macht Sie zum Profi!

Immobilienbewertungen und Ratgeber
finden Sie unter www.immokube.de

