## 90489 Nürnberg

# Attraktives Renditeobjekt in Nürnberg!

**1920 m²**
Gesamtfläche

**1120 m²**
Grundstücksfläche

S-IMMOWERK
IHR GEWERBEMAKLER

## Ihr Ansprechpartner

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**
Vertriebs-Team
Tel.: +49 911 47772530
info@s-immowerk.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Gesamtfläche | 1.920 m² |
| Grundstücksfläche | 1.120 m² |
| vermietbare Fläche | 1,92 Tausend |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1960 |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% vom |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 15.02.2031 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1960 |
| Wärmewert | 168,2 |
| Wertklasse | F |

## Ausstattung

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Das Objekt verfügt über einen Aufzug. 5 der 13 Wohneinheiten im Vorderhaus wurden erst im Jahr 2024 optisch sehr attraktiv renoviert bzw. saniert.

Im Innenhof befinden sich 6 PKW-Stellplätze.

## Beschreibung

Beim Objekt handelt es sich um ein gut instand gehaltenes Mehrfamilienhaus mit 13 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen sind allesamt in gut vermietbarem Zustand mit unterschiedlichem Modernisierungsstand. Einige Wohnungen wurden erst kürzlich saniert und problemlos neu vermietet.

Besonders hervorzuheben sind die im Dachgeschoss gelegenen Maisonettwohnungen mit Galerieebene.

Vor wenigen Jahren wurde das auf dem großzügigen Grundstück gelegene Rückgebäude zu Studentenappartements umgenutzt. Der Ausbau erfolgte im Jahr 2017.

Die ursprünglich als Tiefgarage geplanten und vom Innenhof aus zugänglichen Flächen im Untergeschoss des Vordergebäudes sind derzeit als Lagerfläche genutzt.

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zentral gelegen im Stadtteil Wöhrd. Eine Wohnlage, die Urbanität durch die stadtnahe Lage östlich des Rathenauplatzes mit Natur verbindet. Der Wöhrder See ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sowie eine sehr gute Nahversorgungssituation im direkten Umfeld sind Garanten für eine langfristig gute Vermietbarkeit des Objekts.

## Sonstige Angaben

Besichtigungen sind gerne nach Absprache möglich.

Mäc-G
DER HAUSHALTS-DISCOU