



90403 Nürnberg

+++KLEINE BÜRO-/PRAXISEINHEIT IM STADTZENTRUM VON NÜRNBERG - NÄHE HAUPTMARKT/INSEL SCHÜTT+++



195.000 €

Kaufpreis

1

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg - Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**
Gerald Böhm
Tel.: 09126 2898-411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Bürofläche	49 m ²
Zimmer	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Kaufpreis / qm	3.979,59 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓



Beschreibung

Beim angebotenen Objekt handelt es sich um eine kleine Büro-/Praxis-/Gewerbeeinheit im Dachgeschoss eines historischen und denkmalgeschützten Gebäudes. Das gesamte Objekt wurde im Jahr 1986 grundlegend modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurde u. a. auch eine Gas-Zentralheizung eingebaut. Im Gebäude befinden sich bspw. eine Arztpraxis sowie diverse andere Büroeinheiten mit sehr guter Mieterstruktur.

Die zum Kauf angebotene Gewerbeeinheit liegt im Dachgeschoss (3. OG) des Gebäudes und bietet eine Nutzfläche von ca. 49 m². Aktuell ist die Einheit zur Nutzung als Praxis- bzw. Therapieraum vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt zur Zeit 600,00 € zzgl. NK-Vorauszahlung = Jahresmiete nettokalt insgesamt 7.200,00 €. Der bestehende Mietvertrag ist mit gesetzlicher Kündigungsfrist kündbar.

Die Gewerbeeinheit befindet sich in top gepflegtem Zustand und bietet neben einem großen Raum noch eine Teeküche und eine Nasszelle mit Toilette und Waschbecken. Der Bodenbelag wurde erst im Jahr 2022 komplett erneuert.

Die Gewerbeeinheit ist sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung hervorragend geeignet. Gerne zeigen wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie im Rahmen einer Objektbesichtigung. Fordern Sie hierzu vorab das Exposé an.

Lage

Das kleine Mehrparteienhaus befindet sich mitten in der Altstadt von Nürnberg, in unmittelbarer Nähe zur Insel Schütt, und direkt an der Pegnitz gelegen. Das denkmalgeschützte Gebäude liegt direkt neben dem Kino "Cinécitta" und dem in Nürnberg bekannten Gewerbemuseumsplatz. Zur Fußgängerzone und zum Hauptmarkt sind es nur wenige Minuten zu Fuß.































