



## 90439 Nürnberg

# HEGERICH: Interessante Kapitalanlage in zentrumsnaher Lage!



**1.350.000 €**

Kaufpreis

**570 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**354 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	570 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	570 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	354 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	10

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	F
Energieverbrauchskennwert	167,1
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76% inkl. ges.
X-fache	21.03
Nettorendite ist	4,76 %
Mieteinnahmen ist	64.200 €

### Zustand

Baujahr	1910
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

---

- Wohnfläche von ca. 570 m<sup>2</sup>
- zehn Wohneinheiten (acht mit Balkonen)
- voll unterkellert



## Beschreibung

---

Das zum Verkauf stehende Anwesen in Nürnberg wurde im Jahr 1908 erbaut. Das fünfstöckige Mehrfamilienhaus bietet ca. 570 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 10 Einheiten zwischen 50-60 m<sup>2</sup>, wobei 8 mit Balkonen ausgestattet sind.

Die Tageslichtbäder sind größtenteils mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 64.200 €. Dies entspricht einem durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preis in der Vermietung von ca. 9,39/ m<sup>2</sup> und sollten unproblematisch mit Neuvermietungen steigerbar sein.

Auch in Zeiten der steigenden Inflation bietet die Immobilie zudem eine beträchtliche Wertstabilität, da durch das Potenzial der Mietpreisanpassung mittelfristig der Wert der Immobilie in gleichem Maße wie die Inflation mitwächst.

## Lage

---

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler und doch ruhiger Lage in Nürnberg.

Der Stadtteil erfreut sich aufgrund einer sehr guten Verkehrsanbindung und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten großer Beliebtheit.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die U-Bahnhaltestelle U2, mit welcher Sie in das Nürnberger Zentrum innerhalb von 15 Minuten gelangen. Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt innerhalb von 10 Minuten.

Eine optimale Anbindung an die Autobahnen Frankenschnellweg und die Südwesttangente ist ebenfalls gegeben.

Wenige Gehminuten entfernt finden Sie alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und vieles mehr.

Nur einen Katzensprung entfernt liegt der Westpark, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt.

## Sonstige Angaben

---

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).



**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











