



90459 Nürnberg

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten in zentraler Lage Nürnbergs!



1.250.000 €

Kaufpreis

560 m²

Wohnfläche

310 m²

Grundstücksfläche

22

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
In Vertretung der VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Johann Maskewitsch

Tel.: 0911/230-4579

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	560 m ²
Gesamtfläche	720 m ²
Grundstücksfläche	310 m ²
Zimmer	22
vermietbare Fläche	720
Wohneinheiten	8
Gewerbeeinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	20,83
Nettorendite	4,8 %
Mieteinnahmen ist	55.480 €
Mieteinnahmen soll	60.000 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.04.2024
gültig bis	18.04.2034
Baujahr (Haus)	1950
Endenergiebedarf	175,48
Primär-Energieträger	Gas,
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	19.06.2024
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1950
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Befuerung

Gas	✓
Elektro	✓

Heizungsart

Ofen	✓
Etagenheizung	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Dieses schöne Mehrfamilienhaus ist aktuell mit acht Wohn- und zwei Ladeneinheiten ausgestattet und wurde bisher von den Eigentümern laufend renoviert und in Schuss gehalten. So wurde unter anderem im Jahr 2012 die Rückseite des Hauses sowie die oberste Geschossdecke gedämmt. Im Jahr 1997 wurde das komplette Dach neu gedeckt.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliches Potential. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich 2 gut und solide vermietete Gewerbeeinheiten mit Schaufenstern. In den Etagen 1-4 findet man jeweils eine 2 und eine 3 Zimmer Wohnung vor, wovon die größeren Einheiten mit einem gemütlichen Balkon ausgestattet sind.

Die Wohnungen werden aktuell unterschiedlich beheizt, sowohl Nachtspeicher, Gaseinzelöfen und Gasetagenheizungen sind vorhanden. Die beiden Gewerbeeinheiten werden jeweils über eine Gasetagenheizung beheizt. Das Haus ist voll unterkellert und besitzt einen gemütlichen Innenhof für die Gemeinschaft.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen netto (nach vorliegenden Abrechnungen bzw. Mietverträgen) ca. 60.096,-- € p.a. für alle vermieteten Einheiten.

Fazit! Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage! Vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns um sich selbst von den Vorzügen dieses tollen Mehrfamilienhauses zu überzeugen.

Lage

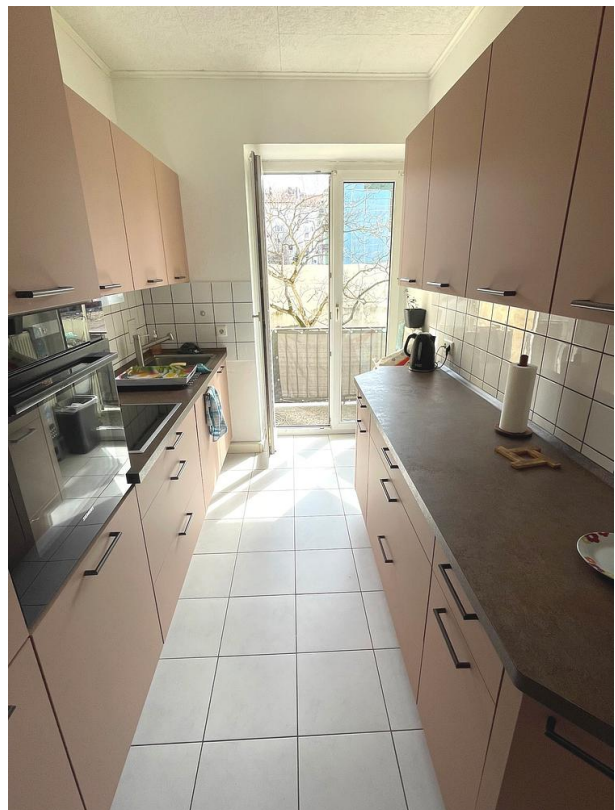
Die Lage in der Gemarkung Galgenhof ist seit jeher eine beliebte Wohngegend bei den Mietern. Hier hat man nicht nur kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sondern auch eine gute Versorgung mit Ärzten, Apotheken sowie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (TRAM, U-BAHN). Ebenfalls geschätzt wird die in wenigen Gehminuten erreichbare Innenstadt mit den vielfältigsten Einkaufsmöglichkeiten. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist ebenfalls nur wenige Schritte entfernt... von hier kommt man ebenfalls mit Zug/S-Bahn in alle Richtungen bzw. in die angrenzenden Nachbarstädte.

FAZIT: Hier investiert man in eine bei Vermietern und Mietern sehr beliebte Wohngegend mit sehr guter Nachhaltigkeit. Überzeugen Sie sich direkt vor Ort von der Urbanität des Viertels und den vielfältigen Vorteilen.













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.

