



90455 Nürnberg

Handwerker aufgepasst! ZFH mit Potential in Nbg-Herpersdorf



480.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

606 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
In Vertretung der VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	606 m ²
Zimmer	6
Stellplätze	2

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.10.2024
gültig bis	18.10.2034
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	328,70
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	83,33
Nettorendite	1,2 %
Mieteinnahmen ist	2.880 €
Mieteinnahmen soll	5.760 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	31.10.2024



Zustand

Baujahr	1959
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Genehmigtes Zweifamilienhaus
- Baujahr ca.1959
- ca. 120 m² Wohnfläche
- 2x 3-Zimmer Wohnungen
- ca. 606 m² Grundstück
- Doppelgarage
- Massivbauweise
- Tageslichtbad mit Dusche
- Öleinzelofern
- Kunststoffisolierglasfenster (1998)
- Keller
- Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand
- Erdgeschoss: leerstehend
- Dachgeschoss: unbefristet vermietet (240 €/Monat)



Beschreibung

Art des Objekts: Zweifamilienhaus
Baujahr: ca.1959
Gesamtwohnfläche: ca. 120 m²

Wohnungseinheiten: 2 separate 3-Zimmer-Wohnungen
Erdgeschoss: Frei
Dachgeschoss: Vermietet

Raumaufteilung: Jede der beiden Wohnungen besteht aus 3 Zimmern, ideal für eine kleine Familie oder Paare.
Tageslichtbäder in beiden Einheiten sorgen für Helligkeit und ein angenehmes Wohnklima.

Grundstück und Außenbereich:

Garten: Ein gepflegter Außenbereich bietet Platz für Freizeit und Erholung im Grünen.
Doppelgarage: Platz für zwei Fahrzeuge, entweder für die Bewohner beider Einheiten oder zusätzlichen Stauraum.

Zusätzliche Merkmale:

Keller: Bietet ausreichend Stauraum und potenziell Platz für eine Waschküche oder Hobbyraum.
Heizung: Beheizt über Öleinzelföfen – modernisierungsbedürftig, da Ölheizungen in Deutschland im Rahmen der Energiewende nach und nach ersetzt werden.

Zustand:

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, was bedeutet, dass sowohl die Substanz als auch die technischen Einrichtungen, wie die Heizung und möglicherweise das Dach oder die Fenster, modernisiert oder erneuert werden müssen. Dies bietet jedoch die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Vermietungssituation:

Erdgeschoss: Frei verfügbar, ideal für Selbstnutzer oder Neumieter.
Dachgeschoss: Vermietet, bietet direkt Mieteinnahmen.

Zusammenfassung:

Dieses Zweifamilienhaus bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit, entweder für Kapitalanleger oder Selbstnutzer, die Wert auf eine gute Lage in Nürnberg legen und bereit sind, in die Modernisierung der Immobilie zu investieren.

Lage

Herpersdorf gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Nürnbergs. Es bildet zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen Gauhofen, Worzeldorf, Pillenreuth und Weiherhaus den südlichen Stadtrand. Das Stadtzentrum von Nürnberg, aber auch die Autobahnanschlüsse erreichen Sie per Kfz in etwa 15 Minuten auf dem Frankenschnellweg oder über die Münchner Straße. Die nächsten größeren Städte und Gemeinden wie Schwabach und Wendelstein liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Buslinien 51, 52, 91 und N5 sind fußläufig in ca. 100 Metern zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzger mit Essensangebot, Drogerie Rossmann, unterschiedliche Arztpraxen, Apotheken, zwei Supermärkte (REWE, ALDI), Poststation, Optikergeschäft und Frisörläden. Ebenso ins Bild gehören



Modegeschäfte, ein Blumenladen, ein Fitnessstudio, eine Physio-Praxis sowie ein Hörgeräte-Akustiker, eine Praxis für Podologie und eine Bankfiliale. Für leibliches Wohl direkt ums Eck sorgt ein gutes italienisches Lokal, welches alternativ auch einen Abhol- und Lieferservice anbietet und im Sommer erwartet Sie die Eisdielen eine Straße weiter.

Zu kurzen oder ausgedehnten Spaziergängen verlocken Fußwege durch Wald und Feld und in Worzeldorf der alte Ludwigs-Kanal. In den Ortschaften ringsum erwarten Sie gut geführte, teils historisch geprägte Lokale und fränkische Kultur.

Genießen Sie die Vorzüge dieser bevorzugten Stadtrandlage!













Exposéplan, nicht maßstäblich

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.

