



## 91230 Happurg

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Happurg



**469.000 €**

Kaufpreis

**320 m²**

Wohnfläche

**330 m²**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Dieter Kohl

Tel.: 0911/230-3244

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Wohnfläche         | 320 m² |
| Gesamtfläche       | 340 m² |
| Grundstücksfläche  | 330 m² |
| Zimmer             | 11     |
| Schlafzimmer       | 6      |
| Badezimmer         | 5      |
| vermietbare Fläche | 340    |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 469.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |
| X-fache             | 16,7      |
| Nettorendite        | 5,99 %    |
| Mieteinnahmen ist   | 28.080 €  |
| Mieteinnahmen soll  | 28.080 €  |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 29.06.2025  |
| gültig bis           | 28.06.2035  |
| Endenergiebedarf     | 157,10      |
| Baujahr (Haus)       | 1933        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |

## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1933             |
| letzte Modernisierung     | 2011             |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- große Terrasse
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss

- \* ca. 320 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 5 Wohnungen, eine Lagerfläche, 3 Garagen, 5 Kfz-Stellplätze
- \* Umbau in die aktuelle Form ca. 1965 - 2000 bis 2018 teilrenoviert - gepflegter

Gesamtzustand

- \* 5 Wohnungen, davon 4 Wohnungen + Lagerfläche vermietet – 1 Wohnung eigengenutzt
- \* Mietwartung bei Gesamtvermietung inkl. aktuell eigengenutzter Einheit – ca. 28.080,00 € Kaltmiete p.a.
- \* GZH Bj. 2004 - Fassade + Haustüre 2015 erneuert
- \* im EG große Terrasse + Balkon
- \* ca. 330 m<sup>2</sup> Grund in ruhiger Lage



## Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Ortskernlage von Happurg und verfügt über 5 Wohneinheiten, eine Lagerfläche, drei Garagen und 5 Kfz-Stellplätze. Eine Teilungserklärung mit der Aufteilung in Wohn,- bzw. Teileigentum wurde gebildet.

Es wurde ca. 1965 in die aktuelle Form umgebaut und durch ständige Modernisierungen auf den aktuellen guten Stand gebracht.

Vier Wohnungen, die Lagerfläche sowie die Garagen und Stellplätze sind vermietet, eine Wohnung ist eigengenutzt .

Die mit ca. 117 m<sup>2</sup> Lebensraum größte Einheit im Haus wird durch die Miteigentümerin selbst genutzt. Wenn auch diese Einheit vermietet würde, ergäbe sich eine mtl. Kaltmiete von ca. 2.340,00 €, bzw. ca. 28.080,00 € p.a.

Im EG befindet sich die aktuell selbstgenutzte großzügige Wohnung mit 3 Zimmern, großer Terrasse, zwei Bädern und der sehr schön gestalteten Küche mit Essplatz. Hier wurden von 2000 bis 2018 aufwendige Modernisierungen getätigt. Die Wohnung würde im Verkaufsfall frei werden und könnte somit dann selbst bezogen oder zu einem Mietpreis von ca. 800,00 € mtl. kalt vermietet werden.

Die weiteren Einheiten im Haus teilen sich auf drei 2-Zi.-Wohnungen (eine davon mit Balkon) und eine kleine Einheit mit 1,5 Zimmern auf, wobei hier der Wohnstandard noch einfacheren Stand aufweist.

Eine ebenfalls vermietete Lagerfläche und die aufgeführten 3 Garagen und 5 Stellplätze runden dieses interessante MFH ab.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine GZH aus dem Jahr 2004. Die Fassade und die Haustüre wurden 2015 erneuert.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse sowie weitere Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

## Lage

Happurg - angenehme Wohnlage in gewachsener Umgebung - gute Infrastruktur - Grundschule - Kindergarten - Einkaufsmöglichkeiten - Arztpraxen am Ort bzw. in unmittelbarer Nähe - reizvolle Landschaft mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten















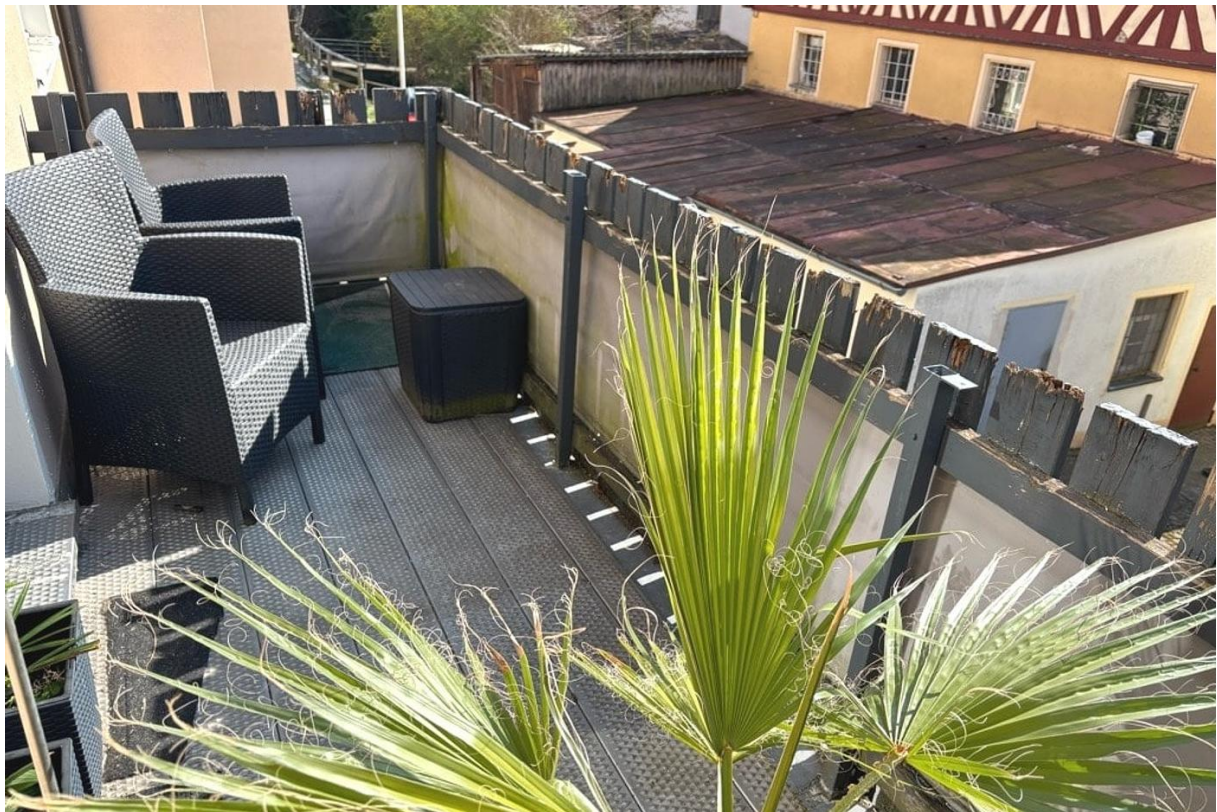


























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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.

