



90439 Nürnberg

Vermietetes 3-Familien-Haus in guter, ruhiger Lage von Nürnberg



680.000 €

Kaufpreis

250 m²

Wohnfläche

306 m²

Grundstücksfläche

9

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	250 m²
Nutzfläche	112 m²
Gesamtfläche	362 m²
Grundstücksfläche	306 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
vermietbare Fläche	250
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	680.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	28.597,56 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.05.2019
gültig bis	15.05.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1969
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	104,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2011
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise (2018 neu gestrichen und Fassade mit Glasfaserarmierung verstärkt)
- Satteldach (isoliert)
- Ölzentralheizung mit Warmwasser 2011
- Trinkwasseranlage 2024
- Elektrik teilweise erneuert
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (EG + 1. OG 3-fach-verglast 2013; DG 2-fach-verglast 1998)
- Tageslicht-Badezimmer (DG renoviert 2021)
- Bodenraum
- voll unterkellert
- großer, nicht vermieteter Hobbykeller (Vinylboden 2026)
- Kelleraußentreppe
- voll vermietet - aktuelle Kaltmiete 28.598,56 Euro



Beschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus präsentiert sich als eine überaus solide und zukunftssichere Kapitalanlage in attraktiver Lage. Das gesamte Gebäude wurde über die Jahre hinweg fortlaufend instand gehalten und zeigt sich dank aktueller, Renovierungsmaßnahmen in einem einwandfreien Zustand. Alle drei Wohneinheiten überzeugen durch ihre durchdachten, großzügigen Grundrisse und eine einladende, angenehm helle Atmosphäre, die für eine hohe Wohnqualität sorgt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die schön gestaltete Außenanlage, die den Bewohnern vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien bietet.

Die ansprechende Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von rund 96 Quadratmetern, die sich auf 3,5 gut geschnittene Zimmer verteilt. Von hier aus haben die Bewohner direkten Zugang zu einer großzügigen Terrasse und dem dazugehörigen, sonnigen Gartenanteil im hinteren Bereich des Grundstücks, was einen echten Seltenheitswert darstellt. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine ebenfalls einladende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82 Quadratmetern, deren besonderer Vorzug ein weitläufiger, großer Terrassenbalkon ist. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet noch eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 70 Quadratmetern und verfügt über einen charmanten kleinen Balkon mit einem schönen Blick in den Garten.

Auch in wirtschaftlicher Hinsicht erweist sich diese Immobilie als äußerst attraktiv, da das Objekt aktuell vollständig vermietet ist. Die gewachsene Mieterstruktur gilt als ausgesprochen stabil, zuverlässig und unkompliziert, was für den neuen Eigentümer einen minimalen Verwaltungsaufwand bedeutet. Die aktuelle Ist-Miete beläuft sich auf jährlich 28.598,56 Euro. Aufgrund des guten Gesamtzustandes des Hauses ist zudem eine langfristige und sichere Vermietbarkeit gewährleistet, was dieses Objekt zu einem erstklassigen und wertbeständigen Investment macht.

Lage

Das voll vermietete 3-Familienhaus befindet sich in einer ruhigen, jedoch zentral gelegenen Wohnstraße im Nürnberger Stadtteil Schweinau (Hohe Marter), nahe dem Fernsehturm. Die Immobilie liegt rund 2,6 km südwestlich vom Stadtzentrum, in einem Gebiet mit städtischem Flair und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wie eine U-Bahn-Station in etwa 300 m und eine Bushaltestelle in rund 200 m Entfernung. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte, sowie verschiedene Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgungsmöglichkeiten. Annähernd alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind somit fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der Frankenschnellweg und damit die Autobahnanbindung, sowie die Südwesttangente sind in 5 Minuten erreicht.

























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.

