



90441 Nürnberg

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Sandreuth



1.250.000 €

Kaufpreis

306 m²

Wohnfläche

496 m²

Grundstücksfläche

15

Zimmer



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	306 m ²
Gesamtfläche	600 m ²
Grundstücksfläche	496 m ²
Zimmer	15
Badezimmer	5
vermietbare Fläche	600
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.05.2025
gültig bis	04.05.2035
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	193,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1965
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Dachform

Walmdach	✓
----------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Massivbauweise 1965
- Aufstockung des Dachgeschosses 1994
- Dach isoliert 2005
- Gaszentralheizung Brenner 1994 (Wärmetauscher 1985)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (1994 - 2010)
- Elektrik überwiegend erneuert 1990 - 2010
- Badezimmer renoviert 1994 - 2016
- voll unterkellert (mit Kühlraum u. Hebeanlage)
- Spitzboden mit Auszugstreppe kann noch ausgebaut werden
- Gaststätte im EG u. Büro im 1. OG frei/ frei werdend
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG frei werdend
- 1- und 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG vermietet
- 3-Zimmer-Wohnung plus separates Appartement im DG frei werdend.
- Energieausweis Gaststätte: Energieverbrauch Wärme 152,2 kWh(m²a) + Energieverbrauch Strom 35,5 kWh(m²a) Baujahr Gebäude 1965 gültig vom 05.05.2025 - 04.05.2035



Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Nürnberg, Stadtteil Hoh3e Marter (Schweinau), bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Mit einer Wohnfläche von ca. 314 m² verteilt auf 4 Wohnungen und einer Gewerbefläche von ca. 294 m² mit einer Gaststätte im Erdgeschoss und einer Büroeinheit im 1. Obergeschoss bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Investoren und Unternehmen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 496 m² und ist somit ausreichend groß mit einer Außenfläche vor dem Haus. Das Haus wurde 1965 in Massivbauweise erbaut und 1994 um das Dachgeschoss aufgestockt. Es ist gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.

Die frühere Gaststätte im Erdgeschoss mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 251 m² und die dazugehörigen Kellerräume sind aktuell frei verfügbar. Das Büro im 1. Obergeschoss mit ca. 43 m² Nutzfläche wird von den Eigentümern noch selbst genutzt, jedoch demnächst frei werdend. Ebenso ist die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss von der Eigentümerfamilie noch selbst bewohnt, jedoch auch in nächster Zeit frei werdend.

Die 1- und 2-Zimmer-Wohnung (ca. 30 und ca. 55 m² Wohnfläche) im 1. Obergeschoss sind aktuell für 345,15 Euro und 407,78 Euro Kaltmiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen vermietet. Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, welche über ein separates Appartement mit Badezimmer verfügt, mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² kann nach Vereinbarung bezogen werden, was eine flexible Planung ermöglicht.

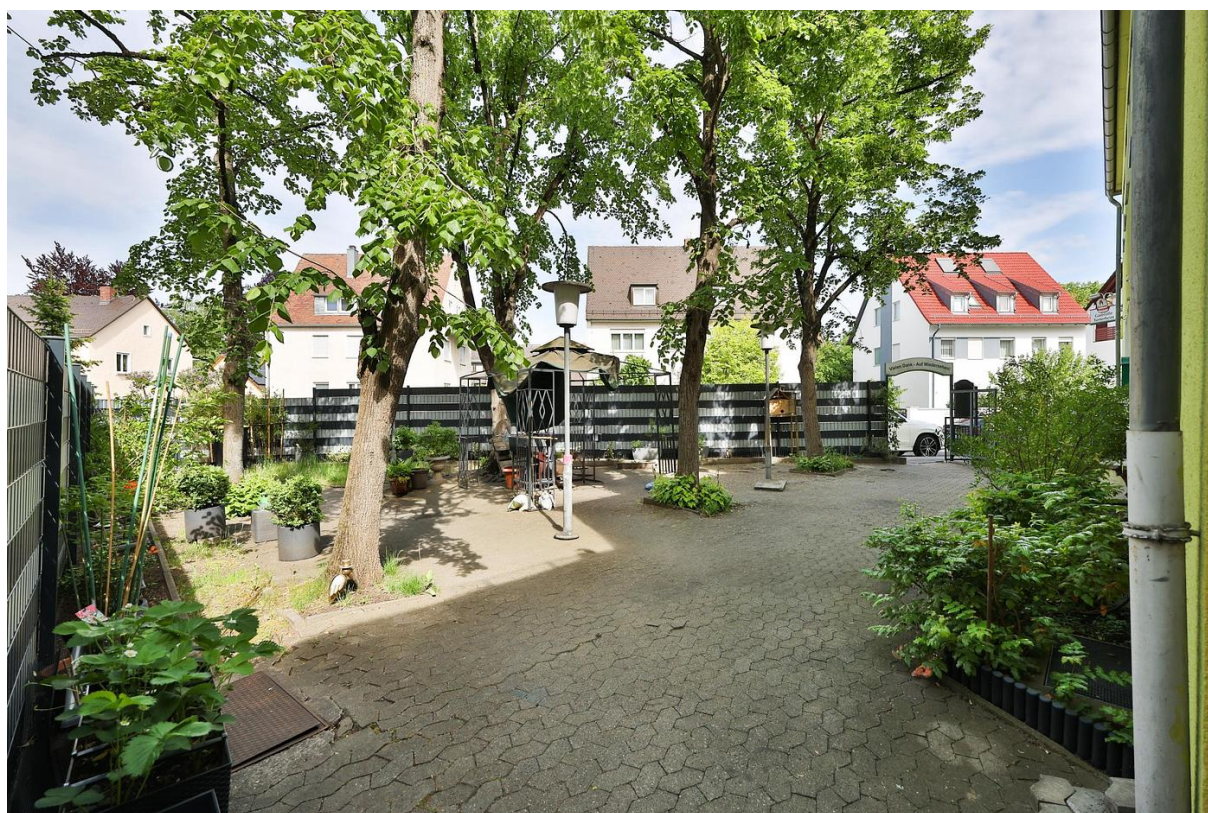
Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für eine weitere Nutzung als Lagerräume bietet. Durch die Kombination aus Wohnen und Gewerbe bietet dieses Mehrfamilienhaus in Nürnberg eine interessante Investitionsmöglichkeit für Geschäftsleute und Kapitalanleger.

Lage

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe befindet sich im Stadtteil Schweinau - Hohe Marter, etwa 3,7 km südwestlich vom Stadtzentrum, und bietet somit ein städtisches Flair. Die Immobilie ist ideal für Geschäftsleute, die eine zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen suchen. Die nächstgelegene U-Bahn-Station Hohe Marter, sowie die Bushaltestelle Hohe Marter Nord sind fußläufig erreichbar, während die Straßenbahnhaltestelle Gibitzenhof und die Autobahnauffahrt Nürnberg-Hafen-Ost in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar sind.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und ein Einkaufszentrum. Für die Bildung und Gesundheit der Bewohner sind eine Schule, drei Kindergärten und eine Arztpraxis in der Nähe vorhanden.

Somit bietet das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Nürnberg eine ideale Mischung aus Zentralität, Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung, Gesundheit, Kulinarik und Freizeitangeboten für Geschäftsleute und Familien.





















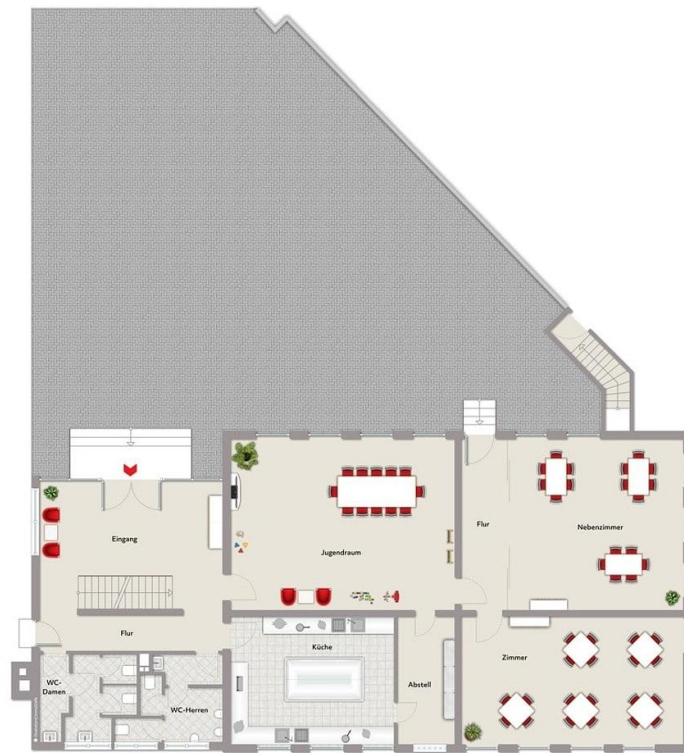
















Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

