90459 Nürnberg

Solide Kapitalanlage in Nürnberg-Südstadt



175.000 €
Kaufpreis

65,47 m²
Wohnfläche

65,47 m²
Gesamtfläche

2
Zimmer

Sparda ImmobilienWelt®

Ihr Ansprechpartner

SpardaImmobilienWelt GmbH
Klaus Meier
Tel.: 004991124777500
anfragen@spardaimmobilienwelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,47 m²
Gesamtfläche	65,47 m²
Ladenfläche	65,47 m²
Zimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vereinbarung

Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Hausgeld	302 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.04.2028
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	D
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchkennwert	102.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Ausstattung ist gut und zeitgemäß. Alle Böden sind gefliest.

Die Gartenvorfläche (ca. 42 m²) ist komplett mit Waschbetonplatten belegt und von einer Hecke umfasst.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Eine Einbauküche ist mit im Kaufpreis enthalten.

Gemeinschaftliche Einrichtungen für Fahrräder (oberirdisch) und Trocknen (im Keller) sind vorhanden.

Waschmaschinenanschluss im Bad.

Ein Doppelparker (oben) im Hof kann zusätzlich zu Euro 10.000,00 erworben werden.

Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 1993 in Massivhausbauweise errichtete Gewerbeeinheit (Büro- oder Ladenfläche) mit 2 Zimmern, Küche, Bad und großer Gartenvorfläche anbieten zu können.

Das Objekt liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Nürnberger Südstadt. Alle Haupträume sind nach Süden ausgerichtet.

Das Objekt wird von einer Hausverwaltung betreut.

Mit seinen ca. 65 m² Wohn-/Nutzfläche ist die Einheit großzügig ausgestattet und verfügt über zwei größere Räume, separate Küche, WC, großzügiges Bad mit Wanne und Dusche und Flur mit abgetrennter Abstellfläche. Die dazugehörende Gartenvorfläche mit Terrasse ist vom größten Raum aus und vom Hauszugang aus erreichbar.

Lage

Gute, ruhige Lage in der Nürnberger Südstadt. Das Wohn-/Geschäftshaus liegt an einer wenig befahrenen (Fahrrad-)Straße.

Sehr gute Verkehrsanbindung an mehrere Tramlinien (Linien 5, 6, 10, 11). Haltestellen 1–4 Gehminuten entfernt.

Nächste U-Bahn-Haltestelle (U1 – Aufseßplatz) ca. 800 m entfernt. S-Bahn (Steinbühl) ca. 1,1 km entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Laufnähe erreichbar.

Sonstige Angaben

Das Objekt wird vom Eigentümer aktuell selbst genutzt.

Dieser wünscht sich Erwerber, die ihn zu ortsüblichen Konditionen mindestens noch drei Jahre als Mieter weiter behalten möchten. Als Kaltmiete ist monatlich Euro 780,00 angedacht.

Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt Euro 302,00 und beinhaltet selbstverständlich u. a. den Hausmeisterdienst, die Rücklagen und alle weiteren typischen Kosten rund um eine Wohnanlage.

Diese schlüsseln sich wie folgt auf:
– Zuführung zur Rücklage ca. mtl. Euro 102,00
– Kosten für Heizung/WW ca. mtl. Euro 50,00
- weitere umlegbare Kosten ca. mtl. Euro 92,00
– weitere nicht umlegbare Kosten ca. mtl. Euro 58,00.

Vorhandene Rücklage anteilig (Stand 31.12.2025) ca. Euro 7.010,00. Das Haus hat insgesamt 2 Gewerbe- und 15 Wohneinheiten.

Fazit: Solide Kapitalanlage in der Nürnberger Südstadt und Ihr Mieter ist auch schon da!




KI optimiert


KI optimiert


43



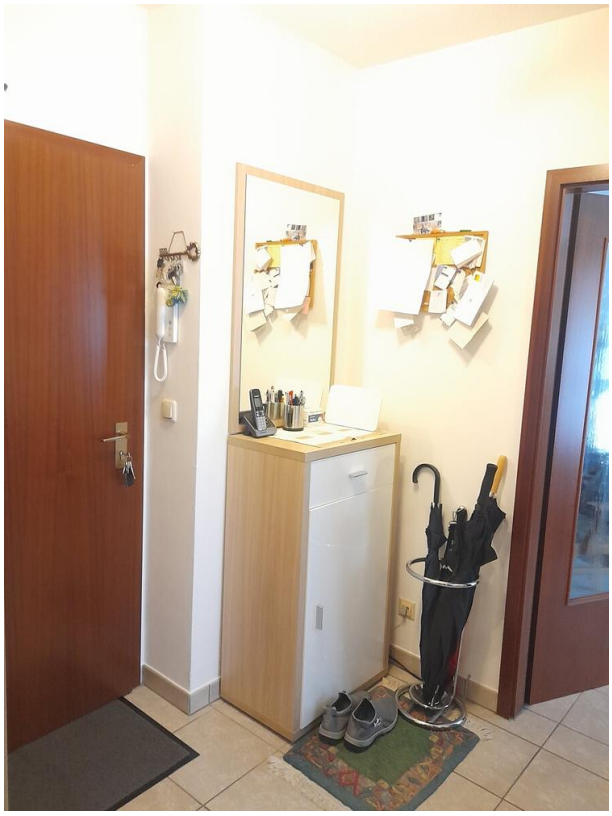












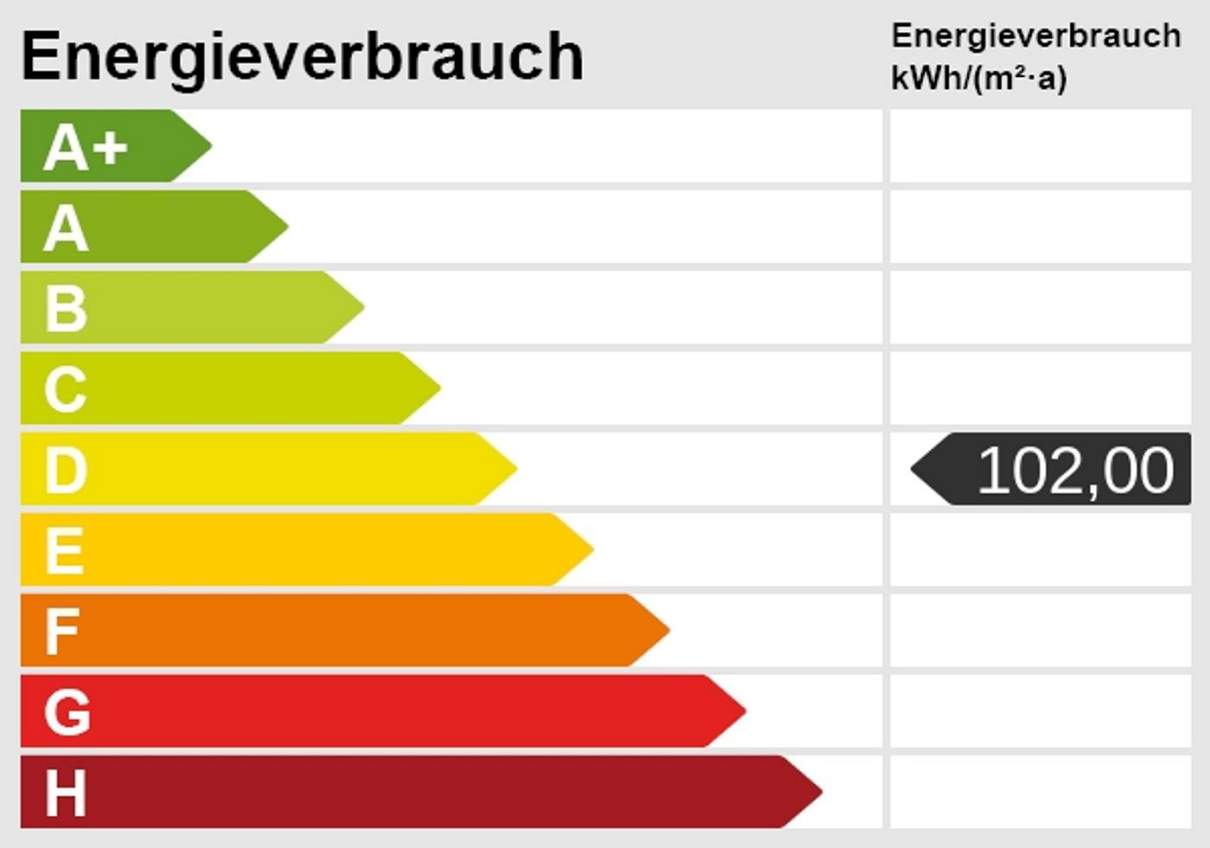








Exposéplan, nicht maßstäblich


Energieverbrauch
Energieverbrauch kWh/(m²·a)
A+
A
B
C
D
102,00
E
F
G
H