



90429 Nürnberg

4 Wohnungen im Paket!



420.000 €

Kaufpreis

163 m²

Wohnfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Munk Immobilien

Joey Munk

Tel.: +49 911 722282

info@munk-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	125,73
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	420.000 €
provisionspflichtig	×
Aussen-Courtage	Das

Zustand

Baujahr	1970
---------	------



Ausstattung

Befeuuerung

Blockheizkraftwerk



Beschreibung zur Ausstattung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket bestehend aus vier vermieteten Erbpacht-Eigentumswohnungen in zentraler Lage mit hervorragender infrastruktureller Anbindung. Das Paket umfasst drei 1-Zimmer-Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Ausstattungs- und Erhaltungszuständen. Die Badezimmer wurden überwiegend in den 1990er-Jahren sowie Anfang der 2000er Jahre modernisiert. Teilweise wurde die Elektrik bereits erneuert. In den Wohnungen sind teils Kunststofffenster, teils Holzfenster verbaut. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat. Hervorzuheben sind die funktionalen und gut geschnittenen Grundrisse.

Das Erbbaurecht wird von einer Privatperson bestellt und wurde mit Wirkung ab dem 01.11.1967 für die Dauer von 99 Jahren bis zum 30.10.2066 vereinbart. Somit verbleibt eine Restlaufzeit von rund 40 Jahren. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Erbbaurechts zu leisten. Ein laufender Erbbauzins fällt nicht an.

Alle vier Wohnungen sind derzeit gut vermietet und verfügen über eine stabile, langjährige Mieterstruktur. Angaben zu Mietbeginn, Miethöhen sowie Nebenkosten können Sie dem ausführlichem Exposé nach Anfrage entnehmen. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf jährlich 22.440,- EUR.



Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Lage im Nürnberger Westen entlang einer zentralen Entwicklungsachse zwischen Nürnberg und Fürth. Der Standort zeichnet sich durch eine dynamische Quartiersentwicklung, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine nachhaltig hohe Mietnachfrage aus.

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Areale, beispielsweise das bekannte "The Q", revitalisiert und neue Wohn- sowie Dienstleistungsflächen geschaffen, was die Attraktivität des Standorts kontinuierlich steigert und weiteres Wertentwicklungspotenzial bietet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Dies stellt einen wichtigen Faktor für eine dauerhaft gute Vermietbarkeit dar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine U-Bahn-Linie mit direkter Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Fürth befindet sich fußläufig 1 Minute entfernt. Dadurch sind zentrale Knotenpunkte wie der Hauptbahnhof sowie bedeutende Arbeitgeberstandorte schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch ein dichtes Busnetz.

Auch für den Individualverkehr ist der Standort attraktiv. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht eine schnelle Anbindung an den Frankenschnellweg (A73) und das überregionale Autobahnnetz, was insbesondere für Berufspendler von Vorteil ist.

Die Nähe zu Hochschulen und universitären Einrichtungen sorgt zusätzlich für eine stabile Nachfrage durch Studierende und junge Berufstätige. Insgesamt bietet die Lage eine überzeugende Kombination aus hervorragender Infrastruktur, sehr guter Verkehrsanbindung und positiver Standortentwicklung – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!

















