90439 Nürnberg

HEGERICH: ATTRAKTIVES MEHRFAMILIENHAUS MIT 10 WOHNEINHEITEN UND POTENZIAL IN ZENTRUMSNAHER LAGE!



1.295.000 €
Kaufpreis

570 m²
Wohnfläche

354 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	570 m²
Gesamtfläche	570 m²
Grundstücksfläche	354 m²
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	570
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
Kaufpreis / qm	2.271,93 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	21.03
Nettorendite ist	4,76 %
Mieteinnahmen ist	64.200 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1910
Wertklasse	F
Energieverbrauchkennwert	167
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1910
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Heizungsart	
Etagenheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Nürnberg
- Baujahr Anfang des 20. Jahrhunderts
- Ca. 570 m² Gesamtwohnfläche
- Ca. 354 m² großen Grundstück
- zehn Wohneinheiten mit 25 Zimmern
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 50 m² und ca. 64 m²
- Acht der zehn Wohnungen mit eigenem Balkon
- Aktuell fünf vermietete und fünf leerstehende Wohneinheiten
- Angegebene jährliche Mieteinnahmen von ca. 40.050 €
- Voll unterkellert

Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage von Nürnberg bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit, in ein Wohngebäude mit insgesamt zehn Wohneinheiten zu investieren. Das Anwesen wurde Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 570 m² auf einem ca. 354 m² großen Grundstück.
Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt zehn Wohnungen mit Größen zwischen ca. 50 m² und ca. 64 m². Mit insgesamt 25 Zimmern bietet das Gebäude unterschiedliche Wohnungszuschnitte, die sich für verschiedene Wohnbedürfnisse eignen.
Acht der zehn Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Balkon und bieten ihren Bewohnern damit einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich im Freien. Die Tageslichtbäder sind überwiegend mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet.
Besonders interessant ist die aktuelle Vermietungssituation: Laut vorliegenden Unterlagen sind derzeit fünf der zehn Wohneinheiten vermietet, während die übrigen fünf Wohnungen leer stehen. Die angegebenen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 40.050 €.
Die Kombination aus bestehenden Mietverhältnissen und leerstehenden Wohneinheiten eröffnet einem zukünftigen Eigentümer verschiedene Möglichkeiten bei der weiteren Bewirtschaftung des Anwesens. Die unvermieteten Wohnungen können hinsichtlich ihres Zustands, eines möglichen Modernisierungsbedarfs und einer anschließenden Neuvermietung individuell geprüft werden.
Mit seiner überschaubaren Anzahl an Wohneinheiten, den überwiegend vorhandenen Balkonen und der zentrumsnahen Lage stellt dieses Mehrfamilienhaus ein interessantes Angebot für Investoren dar, die ihren Immobilienbestand in Nürnberg erweitern möchten.

Lage

Das Wohngebiet im Nürnberger Postleitzahlbereich 90439 liegt südwestlich der historischen Altstadt und verbindet städtisches Leben mit einer gewachsenen Nachbarschaft. Insbesondere das Quartier rund um St. Leonhard zeichnet sich durch seine innenstadtnahe Lage und ein abwechslungsreiches Umfeld aus. Hier treffen traditionelle Wohnhäuser auf vielfältige Angebote für den Alltag.
Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und verschiedene Dienstleistungen prägen das Viertel. Rund um die Schweinauer Straße mit ihrem Fußgängerbereich finden sich Geschäfte und Angebote des täglichen Bedarfs. Auch eine Apotheke ist hier ansässig – gute Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag im eigenen Wohnumfeld.
Ein besonderer Standortvorteil ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Linie U2 verbindet die Station St. Leonhard direkt mit dem Plärrer und dem Nürnberger Hauptbahnhof. Damit sind die Innenstadt sowie zahlreiche weitere Ziele im Stadtgebiet bequem erreichbar. Am Plärrer bestehen zudem Umsteigemöglichkeiten für weitere Wege innerhalb Nürnbergs.
Für einen Ausgleich zum urbanen Alltag bietet der westlich gelegene Westpark Raum für Spaziergänge und Bewegung im Grünen. Die Parkanlage ergänzt die städtische Infrastruktur um eine Möglichkeit zur Naherholung und macht das Umfeld auch für Menschen attraktiv, die das Stadtleben mit Freizeit im Freien verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden

Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

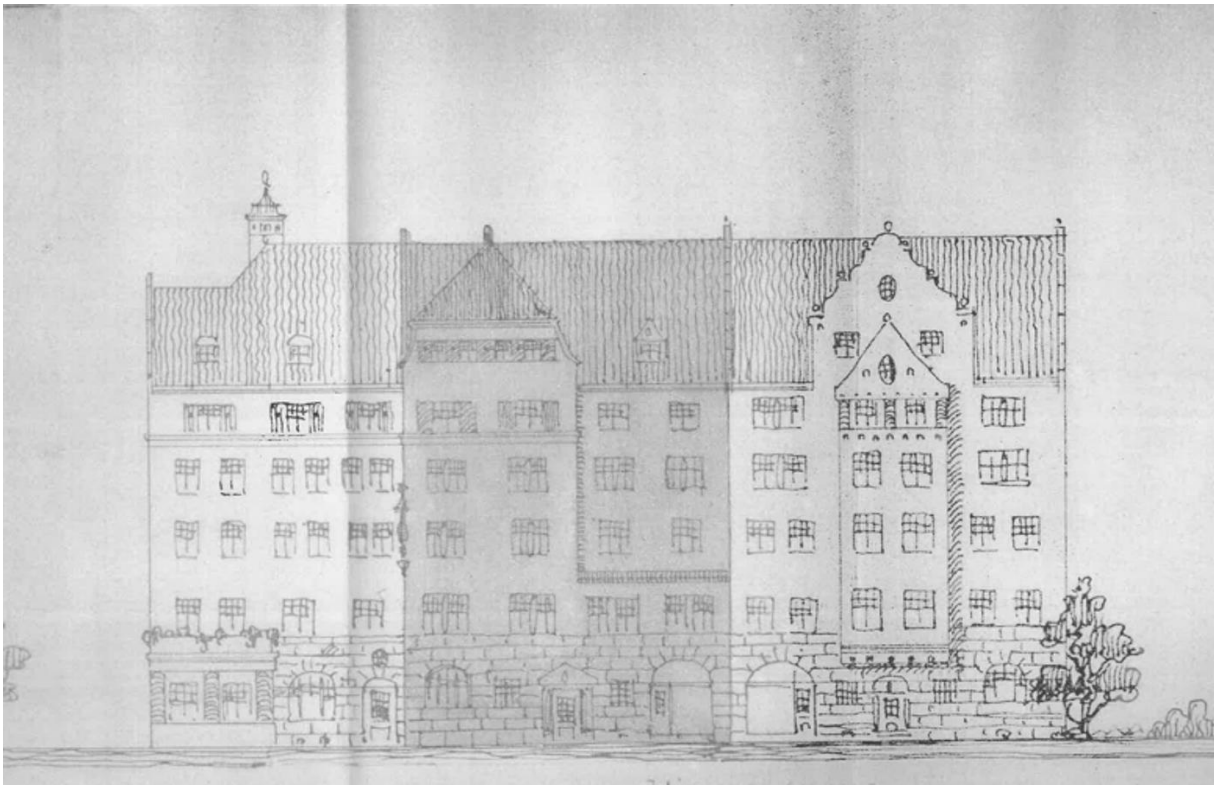
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

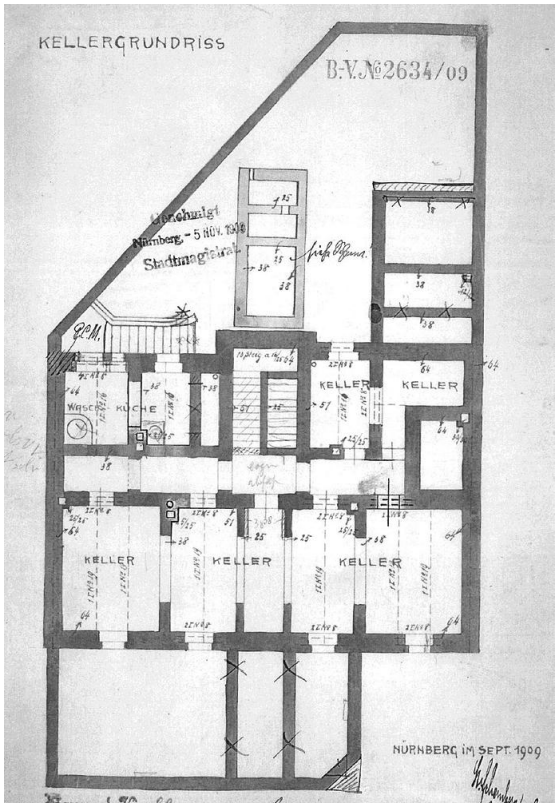
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





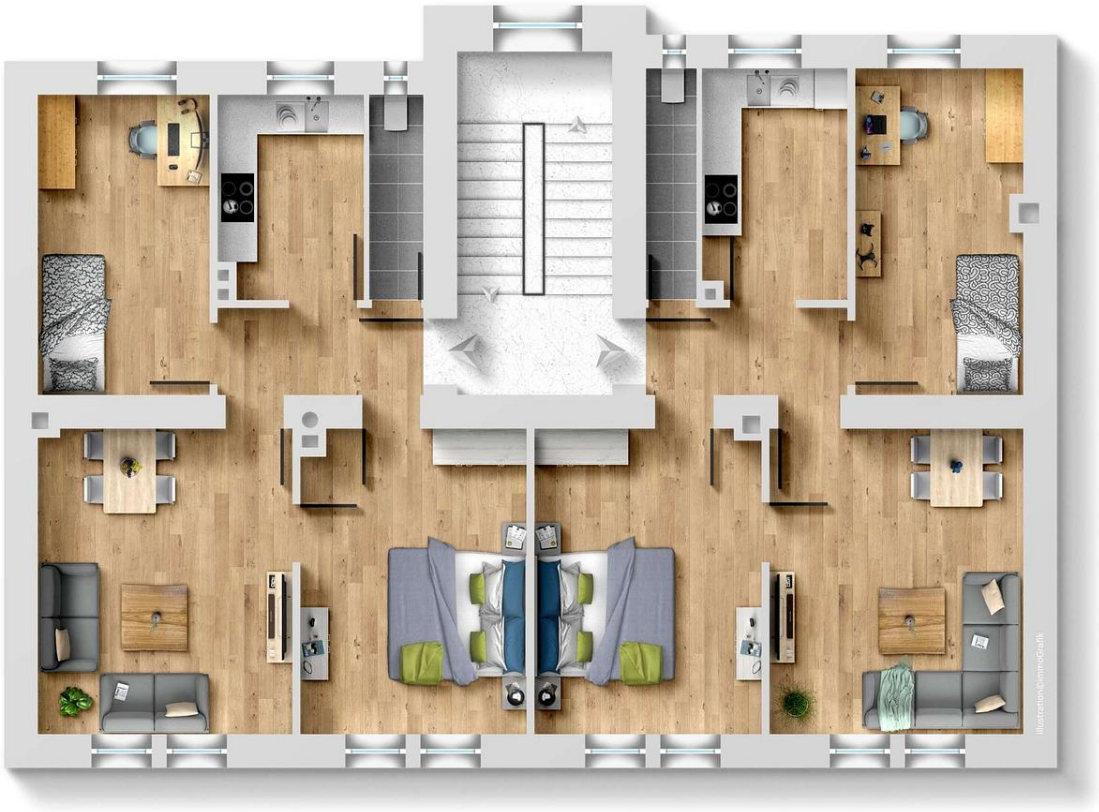

30







Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich