90411 Nürnberg

Drei Wohnungen - Ein Investment - Viele Möglichkeiten



349.000 €
Kaufpreis

140 m²
Wohnfläche

310 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Armin Ofen Immobilien
Armin Ofen
Tel.: 004915780614594
schwabach@anfragenera.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	310 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.02.2027
Baujahr (Haus)	1932
Endenergiebedarf	229.30
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1932
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Das Dreiparteienhaus verfügt über drei separate Wohneinheiten mit jeweils drei Zimmern. Die Wohnungen bieten klassische Raumaufteilungen mit Wohn- und Schlafbereichen, Küchen sowie Badezimmern. Die Ausstattung ist überwiegend funktional und entspricht unterschiedlichen Modernisierungsständen.
Die Wohnräume sind mit verschiedenen Bodenbelägen ausgestattet, darunter Laminat, PVC und Teppichboden. Unterschiedliche Wandgestaltungen sowie teilweise vorhandene Holzdecken unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnungen. Die Räume verfügen über Tageslicht und bieten vielfältige Möglichkeiten zur zukünftigen Modernisierung.
Die Küchen sind mit Einbauküchen unterschiedlicher Ausführung ausgestattet. Hierzu gehören Ober- und Unterschränke, Arbeitsflächen, Spülen sowie teilweise Elektrogeräte. Die Badezimmer sind gefliest und verfügen über Sanitäreinrichtungen wie Waschbecken, WC und Badewanne. Tageslichtfenster sorgen für natürliche Belichtung und Belüftung.
In den Wohnungen sind Meranti-Holzfenster mit Isolierverglasung verbaut. Teilweise vorhandene Rollläden ergänzen die Ausstattung.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, während die Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer erfolgt. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss wurden die Elektroinstallationen mit dreiphasiger Stromversorgung sowie die Badezimmer und Teile des Innenausbaus um 1990 modernisiert.
Die vorhandenen Elektroverteilungen weisen unterschiedliche Ausführungen und technische Generationen auf. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung an heutige Anforderungen ist im Rahmen zukünftiger Modernisierungen zu berücksichtigen.

Fazit: Die Ausstattung ist zweckmäßig und durch unterschiedliche Modernisierungsstände geprägt. Das Gebäude bietet eine solide Grundlage für die bestehende Vermietung sowie Möglichkeiten zur schrittweisen Aufwertung der drei Wohneinheiten.

Beschreibung

Dieses im Jahr 1932 errichtete Dreiparteienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 310 m² großen Grundstück und bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit bestehender Vermietung und langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.
Das Gebäude umfasst drei Wohneinheiten, die durch ihre klassische Aufteilung und den gewachsenen Charakter des Hauses überzeugen. Die Wohnungen sind an langjährige Mieter vermietet und bieten damit eine Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Erdgeschoss und Dachgeschoss wurden um 1990 die Elektroinstallationen mit dreiphasiger Stromversorgung, die Badezimmer sowie Teile des Innenausbaus erneuert. Die Wohnungen verfügen über Meranti-Holzfenster mit Isolierverglasung, die zum traditionellen Erscheinungsbild des Gebäudes passen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, während die Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer sichergestellt wird. Positiv hervorzuheben sind die fachgerecht ausgeführten Verblechungen, die sich in einem guten Erhaltungszustand befinden und zum Schutz der Bausubstanz beitragen. Das ca. 310 m² große Grundstück bietet zudem einen Gartenbereich, der den Bewohnern zusätzlichen Freiraum im Alltag ermöglicht und die Wohnqualität ergänzt.
Aufgrund des Gebäudealters und der teilweise länger zurückliegenden Modernisierungen sollten zukünftige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei der Investitionsplanung berücksichtigt werden.

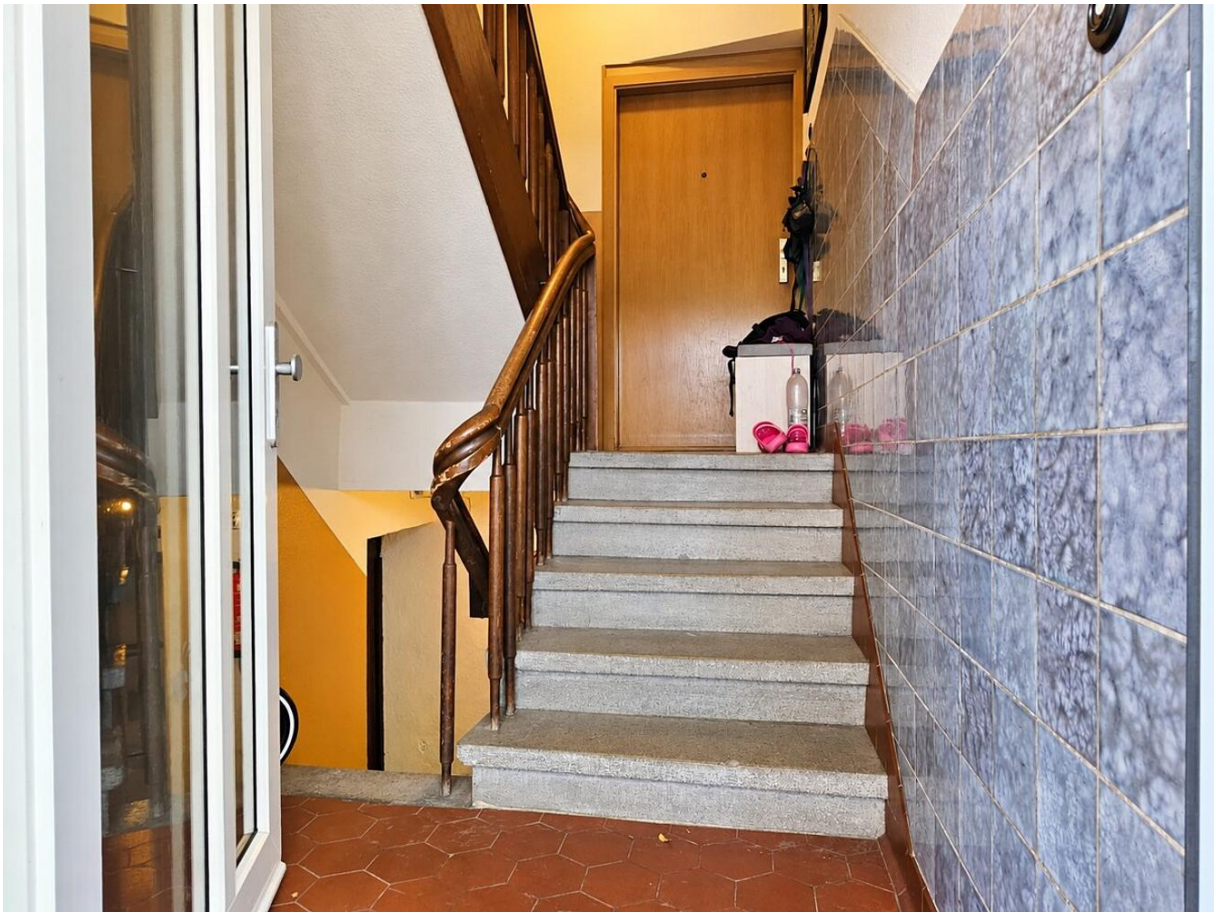
Fazit: Ein charaktervolles Dreiparteienhaus mit gewachsener Mieterstruktur, solider Grundsubstanz und Entwicklungsmöglichkeiten. Eine interessante Bestandsimmobilie für Kapitalanleger, die langfristig investieren und vorhandene Potenziale nutzen möchten.

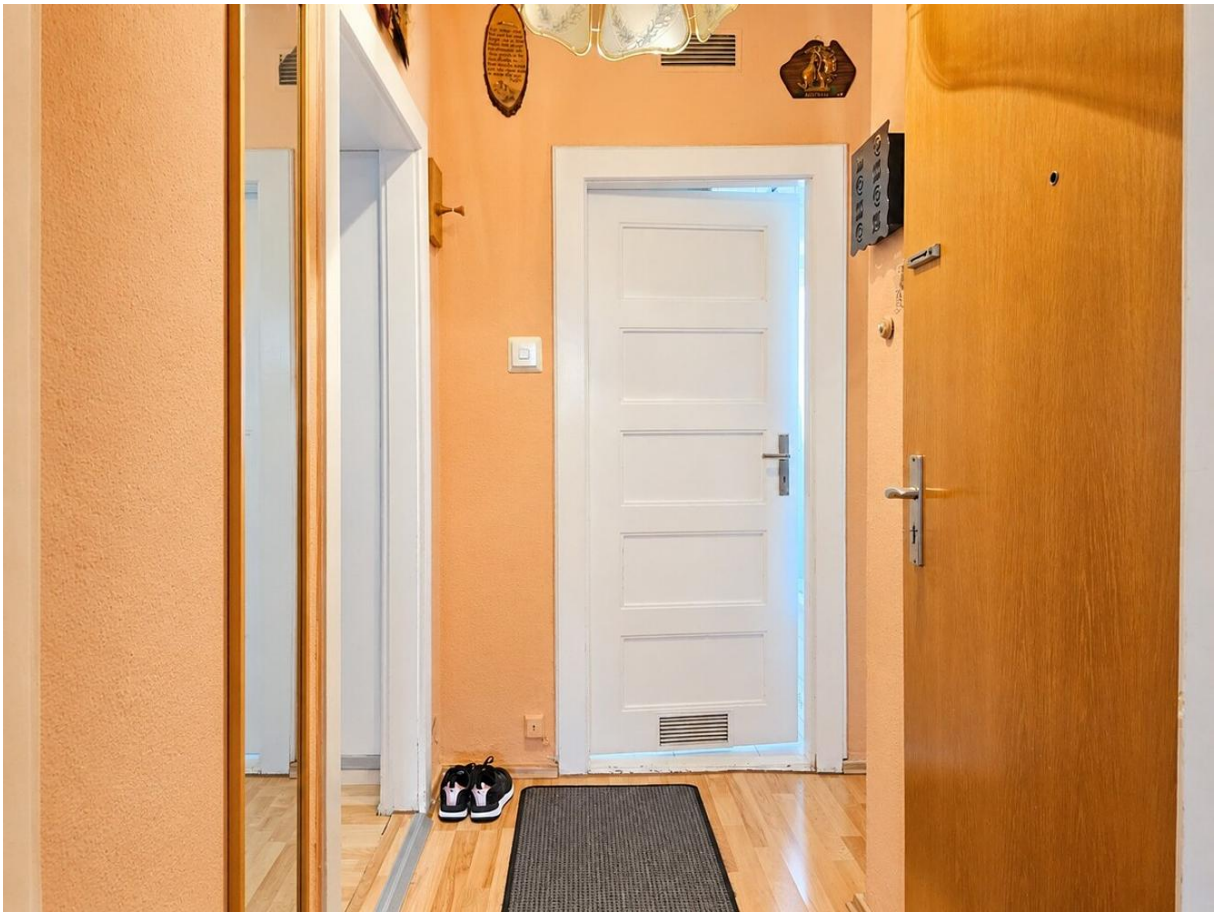
Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Herrnhütte, angrenzend an Ziegelstein. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.
Die Nahversorgung ist durch Supermärkte wie EDEKA, Lidl, Aldi und ebl-Naturkost gut gewährleistet. Bäckereien, Metzgereien und weitere Fachgeschäfte ergänzen das Angebot. Allgemeinärzte, Zahnärzte, Facharztpraxen und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld und ermöglichen eine gute medizinische Versorgung.
Familien profitieren von einem vielseitigen Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindergärten und Kindertagesstätten, darunter das Gunda-Fuchs-Kinderhaus, sind gut erreichbar. Die Grundschule Ziegelstein sowie verschiedene Realschulen und Gymnasien im Nürnberger Stadtgebiet bieten passende schulische Möglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen.
Für Freizeit und Naherholung bietet insbesondere der nahegelegene Volkspark Marienberg mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen zahlreiche Möglichkeiten. Ob Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge – hier findet sich ein angenehmer Ausgleich zum Alltag. Sportvereine, Sportanlagen und der Kulturladen Ziegelstein mit seinem abwechslungsreichen Angebot ergänzen die Freizeitgestaltung.
Ein weiterer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Station Herrnhütte mit der Linie U2 bietet direkte Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Ergänzende Buslinien sowie die gute Erreichbarkeit der Autobahn A3 ermöglichen eine flexible Mobilität.

Fazit: Die Lage verbindet eine gute Nahversorgung, familienfreundliche Infrastruktur und vielseitige Freizeitmöglichkeiten mit urbanem Komfort. Ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Paare und Berufstätige, die kurze Wege und Lebensqualität schätzen.
































ERA®
IMMOBILIEN
SCHWABACH
Armin Ofen