



## 90475 Nürnberg / Nürnberg-Fischbach

Ein Haus – viele Möglichkeiten

3 Wohnungen, 3 Garagen

Solide Kapitalanlage mit Potenzial



**520.000 €**

Kaufpreis

**168 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**593 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer

IMMOBILIEN  
**BREWER**  
seit über 30 Jahren

**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Bobby F. Brewer**

Bobby Brewer

Tel.: 0049911791991

[info@immobilien-brewer.de](mailto:info@immobilien-brewer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	593 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Einliegerwohnung	✓

### Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	15.04.2036
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.70



## Ausstattung

---

### Heizungsart

---

Zentralheizung ✓

### Befuerung

---

Öl ✓

### Stellplatzart

---

Garage ✓



## Beschreibung

Für Kapitalanleger

Solides Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Garagen und Entwicklungspotenzial in Nürnberg-Fischbach

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Nürnberg-Fischbach bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Auf insgesamt ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen jeweils über ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung bietet zusätzlich rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Besonders attraktiv sind die Terrassen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss, die den Wohnwert zusätzlich steigern.

Das ca. 593 m<sup>2</sup> große Grundstück ist überwiegend gepflastert und bietet neben drei Garagen ein Nebengebäude mit weiterem Nutzungs- und Vermietungspotenzial.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde erneuert, Kunststofffenster eingebaut, zwei Bäder modernisiert sowie die Heizungsanlage im Jahr 2009 ersetzt. Die Erdgeschosswohnung bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial durch eine Renovierung.

Eine interessante Immobilie für Anleger, die auf solide Mieteinnahmen und langfristige Wertentwicklung setzen.

Energieverbrauchsausweis: 100,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)







