



90547 Stein bei Nürnberg

Top Investment vor den Toren Nürnbergs!
Wohnensemble mit 10 Einheiten in Stein



1.780.000 €

Kaufpreis

790 m²

Wohnfläche

1116 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	790 m ²
Grundstücksfläche	1.116 m ²
Stellplätze	6
Wohneinheiten	10

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1933
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.780.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.01.2029
Baujahr (Haus)	1933
Energieverbrauchskennwert	120.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Fassadensanierung 1999
- Kunststoff-Isolierfenster 2007
- Wohnungen zwischen 2007 - 2020 laufend modernisiert
- erfolgte Modernisierungen: Fenster, Türen, Böden, Bäder, Heizungen, usw. (lediglich 2 Einheiten mit älteren Bädern)
- überwiegend Laminatböden
- jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung
- PV-Anlage mit 4 kWp seit 2011 am Dach



Beschreibung

Voll vermietete Wohnanlage, bestehend aus 3 Gebäuden:

Vorderhaus (Eisenstr. 2)

- 6 Wohnungen mit ca. 396 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 63 - 69 m² Wohnfläche

Hinterhaus (Eisenstr. 2)

- 3 Wohnungen mit ca. 274 m² Wohnfläche
- jeweils 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 90 - 92 m² Wohnfläche

Einfamilienhaus (Hauptstr. 43)

- ca. 120 m² Wohnfläche, 2 große Garagen, Werkstatt und Lagerräume
- 4,5 Zimmer, 2 Bäder, Küche, Terrasse mit kleinem Garten

Lagerschuppen, 2 weitere Garagen und Außenstellplätze runden das Angebot ab

Aktuell über renommierte Neumarkter Hausverwaltung verwaltet:

mtl. Kapitalrückführung 6.603 € / Monat

Mieteinnahmen p.a. 84.564 € (mtl. 7.047 €)

Lage

Die charmante Stadt Stein (PLZ 90547), im Landkreis Fürth gelegen, ist eine malerische Stadt am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg. Sie genießt weitreichende Bekanntheit durch den renommierten Schreibwarenhersteller Faber-Castell und das beeindruckende Faberschloss. Ein weiteres Highlight der Region ist das Ganzjahresbad Kristall Palm Beach, das sowohl Einwohner als auch Besucher begeistert.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage, direkt angrenzend an die Hauptstraße und in unmittelbarer Nähe zum beliebten Einkaufszentrum Forum Stein. Diese exzellente Lage bietet den Bewohnern die Annehmlichkeit, Einkäufe des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen zu können. Zusätzlich profitiert das Objekt von der hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung durch die nahegelegene Bundesstraße 14 und die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau der Südwesttangente, die direkte Verbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Entfernungen:

Südwesttangente Nürnberg: 2,5 km mit Anschluss Autobahn A73

Nürnberg Hauptbahnhof: 7 km

Nürnberger Innenstadt: 8 km



































