



90439 Nürnberg

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve



1.690.000 €

Kaufpreis

645 m²

Wohnfläche

218 m²

Grundstücksfläche



EBNER-ESCHENBACH
Immobilien AG

Ihr Ansprechpartner

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Tel.: 0911 8016173

info@ebner-eschenbach.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	645 m ²
Grundstücksfläche	218 m ²
vermietbare Fläche	645
Wohneinheiten	10

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	23.06.2035
Endenergiebedarf	137,5 kWh/
Primär-Energieträger	Erdgas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1957

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Zustand	teil- /
---------	---------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
unterkellert	ja

Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- vollständig unterkellert
- 2011 neue Fenster und Balkontüren (isolier- und schallschutzverglast)
- 2015 Hauseingangstür erneuert
- Kanaldichtigkeitsüberprüfung 2014 mit Rohrsanierung abgeschlossen
- Dachisolierung 2011 gem. Vorgaben EnEV
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Gasetagenheizungen Fa. Wolf
- Wohnungen z. T. vermietet mit Einbauküchen ausgestattet



Beschreibung

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich langjährig in der Hand des aktuellen Eigentümers und wurde stets instand gehalten. Über ein großzügig gestaltetes Treppenhaus gelangt man zu den pro Etage jeweils zwei vorhandenen Wohneinheiten. Es handelt sich bei den Grundrissen um klassische Zwei- und Dreizimmerwohnungen ohne Einschränkungen durch Durchgangszimmer. Neben einer 2011 nach den Anforderungen der EnEV eingebrachten Dachdämmung sind auch die Fenster und Balkontüren der Wohnungen bereits erneuert worden. Von den insgesamt zehn Wohnungen sind sechs vollständig saniert worden. Die Mieten sind mit Ausnahme von zwei Altbeständen bereits zeitgemäß nach dem aktuellen Marktniveau abgeschlossen. Bis auf eine Erdgeschosswohnung verfügen die Einheiten entweder über einen Balkon oder eine Loggia. Zudem ist der Dachboden noch nicht für Wohnzwecke ausgebaut und hält somit noch eine Reserve zur Erweiterung der Wohnfläche um weitere zwei Wohneinheiten bereit. Da das Gebäude vollständig unterkellert ist, sind ausreichend Kellerabteile vorhanden.

Lage

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Altstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Hauptbahnhof und Plärrer. Auch die Erreichbarkeit über das Straßennetz ist unkompliziert. Dieses Kaufobjekt bietet die perfekte Verbindung aus attraktiver Innenstadtlage, lebendigem Umfeld, nachhaltiger Wertentwicklung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum – eine seltene Gelegenheit für alle, die Qualität, Charme und Rendite in einem Investment suchen.

Sonstige Angaben

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig (Name, Adresse, Telefonnummer) auszufüllen. Wir werden Sie dann umgehend kontaktieren.

Vielen Dank

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A.
Immobilienmakler (IHK), Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand













