



90449 Nürnberg

Gewerbeobjekt in Nürnberg



950.000 €

Kaufpreis

233,76 m² **1564 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 233,76 m ² |
| Gesamtfläche | 579,46 m ² |
| Grundstücksfläche | 1.564 m ² |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| Aussteldatum | 14.05.2026 |
| gültig bis | 13.05.2036 |
| Baujahr (Haus) | 1956 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 333,10 |

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 950.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % |
| Mieteinnahmen ist | 44.045 € |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 30.03.2026 |
| Ab-Datum | 30.03.2026 |

Zustand

| | |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr | 1956 |
| letzte Modernisierung | 1993 |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten



Beschreibung

Vielseitiger Gebäudekomplex auf ca. 1.564 qm Grund in etablierter Lage. Sichere Mieteinnahmen durch Kindergarten und 3 Wohnungen kombiniert mit sofort nutzbaren Saal- und Gruppenflächen.

Dieses Objekt besticht nicht durch modernen Luxus, sondern durch Funktionalität und eine solide, etablierte Struktur. Die Erschließung aller Etagen erfolgt über die Treppenhäuser. Zu dem Gemeindesaal ist ein Treppenlift vorhanden.

Wir beginnen den virtuellen Rundgang im Untergeschoss. Hier befinden sich zwei separate Räume für Jugendgruppen, die direkt nutzbar sind. Ergänzt wird diese Ebene durch die notwendigen Kellerräume für die Wohnungen sowie die Haustechnik (Heizungsraum). Der Heizkessel wurde 2025 erneuert.

Das Erdgeschoss ist das Herzstück des gewerblichen Teils. Ein Großteil der Fläche wird vom gut eingeführten Kindergarten genutzt, der über einen zuverlässigen Betreiber verfügt. Die Räumlichkeiten sind zweckmäßig und kindergerecht gestaltet. Der großzügige Außenspielbereich ist direkt zugänglich. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der separate Eingang zum Gemeindebereich im 1. Obergeschoss.

Hier liegt der große Saal für Veranstaltungen und Treffen, der mit einer Kochgelegenheit und separaten Toilettenanlagen ausgestattet ist. Dieser Bereich bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Events oder Versammlungen.

Daneben befindet sich eine der drei Wohnungen. Das Dachgeschoss beherbergt die verbleibenden zwei Wohnungen. Hier wird die Mischnutzung des Gebäudes deutlich: Stabiles Wohnen über dem Gewerbe. Der Standard von 2 Wohnungen entspricht dem Stand des letzten Umbaus ca. 1993. Beide Wohneinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die dritte Wohnung wurde 2024 vollständig saniert.

Der Außenbereich bietet 16 Stellplätze auf dem geteerten Hof sowie eine Doppelgarage auf der Rückseite des Gebäudes. Vor der Garage können weitere Fahrzeuge abgestellt werden.

Ein wichtiger Fakt zur Mischnutzung: Der Hof wird tagsüber auch als Spielfläche für den Kindergarten genutzt. Dies ist logistisch eingespielt, erfordert aber bei der Stellplatznutzung Rücksichtnahme. Das großzügige Grundstück von ca. 1.564 qm bietet Raum und Potenzial.

Lage

Das Objekt befindet sich in der Gebersdorfer Straße 211, im Nürnberger Stadtteil Gebersdorf. Dies ist eine gewachsene, etablierte Wohnlage im Nürnberger Südwesten, die sich durch eine bodenständige Infrastruktur auszeichnet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist solide. Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar. Die zukünftige Verlängerung der U-Bahnlinie U3 bis Gebersdorf ist ein entscheidender Standortfaktor, der die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt massiv verbessern und die Attraktivität der Lage weiter steigern wird.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäcker, Apotheken) befinden sich im direkten Umkreis und sind teils fußläufig erreichbar.

Der Stadtteil liegt nah am Hainberg und dem Main-Donau-Kanal, was vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen (Spazierengehen, Radfahren, Joggen) bietet. Gebersdorf ist ein familienfreundlicher Stadtteil mit guter Nahversorgung und hohem Erholungswert.







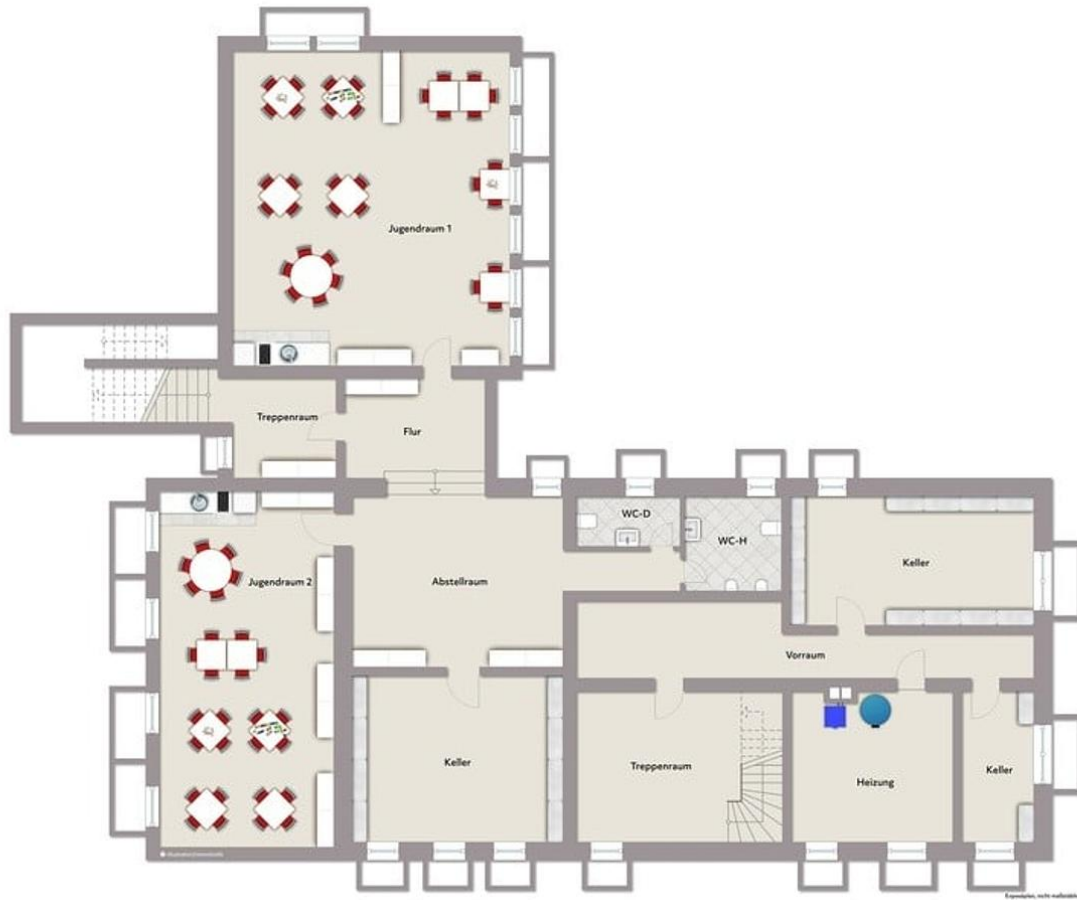














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.