90441 Nürnberg

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Sandreuth

1.250.000 €
Kaufpreis

306 m²
Wohnfläche

496 m²
Grundstücksfläche

15
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Marion Boesen
Tel.: 0911/230-4510
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	306 m²
Gesamtfläche	600 m²
Grundstücksfläche	496 m²
Zimmer	15
Badezimmer	5
vermietbare Fläche	600
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.05.2025
gültig bis	04.05.2035
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	193,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F

Zustand

Baujahr	1965
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Dachform

Walmdach	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Massivbauweise 1965
- Aufstockung des Dachgeschosses 1994
- Dach isoliert 2005
- Gaszentralheizung Brenner 1994 (Wärmetauscher 1985)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster (1994 - 2010)
- Elektrik überwiegend erneuert 1990 - 2010
- Badezimmer renoviert 1994 - 2016
- voll unterkellert (mit Kühlraum u. Hebeanlage)
- Spitzboden mit Auszugstreppe kann noch ausgebaut werden
- Gaststätte im EG u. Büro im 1. OG frei/ frei werdend
- 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG frei werdend
- 1- und 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG vermietet
- 3-Zimmer-Wohnung plus separates Appartement im DG frei werdend.
- Energieausweis Gaststätte: Energieverbrauch Wärme 152,2 kWh(m²a) + Energieverbrauch Strom 35,5 kWh(m²a) Baujahr Gebäude 1965 gültig vom 05.05.2025 - 04.05.2035

Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Nürnberg, Stadtteil Hoh3e Marter (Schweinau), bietet eine ideale Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen. Mit einer Wohnfläche von ca. 314 m² verteilt auf 4 Wohnungen und einer Gewerbefläche von ca. 294 m² mit einer Gaststätte im Erdgeschoss und einer Büroeinheit im 1. Obergeschoss bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Investoren und Unternehmen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 496 m² und ist somit ausreichend groß mit einer Außenfläche vor dem Haus. Das Haus wurde 1965 in Massivbauweise erbaut und 1994 um das Dachgeschoss aufgestockt. Es ist gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand.

Die frühere Gaststätte im Erdgeschoss mit einer großzügigen Nutzfläche von ca,. 251 m² und die dazugehörigen Kellerräume sind aktuell frei verfügbar. Das Büro im 1. Obergeschoss mit ca. 43 m² Nutzfläche wird von den Eigentümern noch selbst genutzt, jedoch demnächst frei werdend. Ebenso ist die 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss von der Eigentümerfamilie noch selbst bewohnt, jedoch auch in nächster Zeit frei werdend.

Die 1- und 2-Zimmer-Wohnung (ca. 30 und ca. 55 m² Wohnfläche) im 1. Obergeschoss sind aktuell für 345,15 Euro und 407,78 Euro Kaltmiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen vermietet. Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, welche über ein separates Appartement mit Badezimmer verfügt, mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² kann nach Vereinbarung bezogen werden, was eine flexible Planung ermöglicht.

Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für eine weitere Nutzung als Lagerräume bietet. Durch die Kombination aus Wohnen und Gewerbe bietet dieses Mehrfamilienhaus in Nürnberg eine interessante Investitionsmöglichkeit für Geschäftsleute und Kapitalanleger.

Lage

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe befindet sich im Stadtteit Schweinau - Hohe Marter, etwa 3,7 km südwestlich vom Stadtzentrum, und bietet somit ein städtisches Flair. Die Immobilie ist ideal für Geschäftsleute, die eine zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen suchen. Die nächstgelegene U-Bahn-Station Hohe Marter, sowie die Bushaltestelle Hohe Marter Nord sind fußläufig erreichbar, während die Straßenbahnhaltestelle Gibitzenhof und die Autobahnauffahrt Nürnberg-Hafen-Ost in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar sind.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und ein Einkaufszentrum. Für die Bildung und Gesundheit der Bewohner sind eine Schule, drei Kindergärten und eine Arztpraxis in der Nähe vorhanden.

Somit bietet das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe in Nürnberg eine ideale Mischung aus Zentralität, Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung, Gesundheit, Kulinarik und Freizeitangeboten für Geschäftsleute und Familien.

Em-eukal
VITAMIN SHOT
exquisit

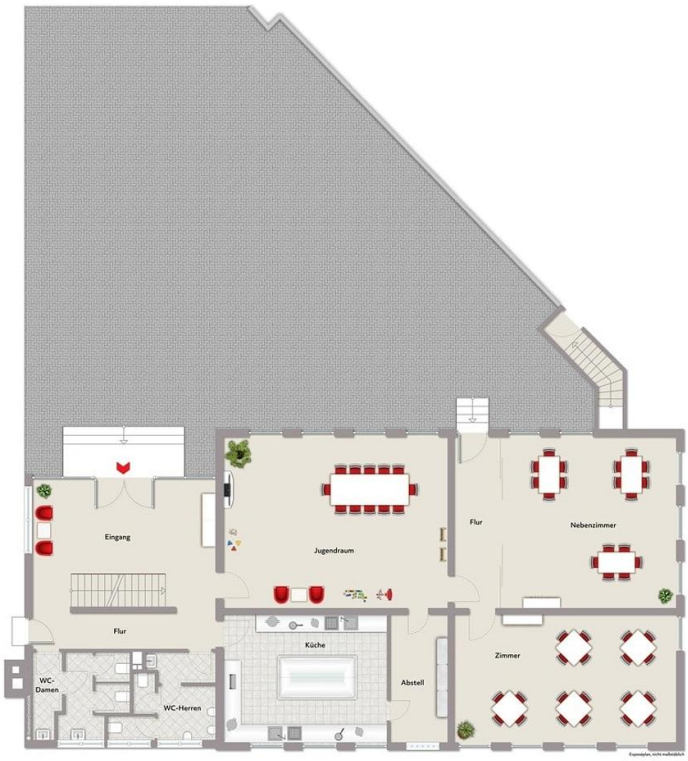
SAMSUNG

LAMINE YAMAL
27
LEWANDOWSKI
9

SAMSUNG

coffee

Das Schönste
ERLEBNIS IST DIE BEGEGNUNG MIT DEM
Geheimnisvollen.


Eingang
Jugendraum
Flur
Nebenzimmer
Flur
Küche
Zimmer
WC-Damen
WC-Herren
Abstell

Diele
Büro
Büro
Schlafzimmer
Bad
Kinderzimmer
WC
Abstell
Küche
Flur
Flur
Flur
Flur
Wohn-/Schlafraum
DU/WC
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Küche
Bad/WC
Kochnische

Abstellraum
Schlafen
Bad 2
Kochen/Essen
Flur
Flur
Wohnen
Gäste
DU/WC
Kind
Bad

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

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg