



90475 Nürnberg / Nürnberg-Fischbach

Ein Haus – viele Möglichkeiten - Selbst wohnen, Miete erzielen Flexibel und zukunftssicher



520.000 €

Kaufpreis

168 m²

Wohnfläche

593 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

IMMOBILIEN
BREWER
seit über 30 Jahren

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Bobby F. Brewer

Bobby Brewer

Tel.: 0049911791991

info@immobilien-brewer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m ²
Grundstücksfläche	593 m ²
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 Eigennutzer mit Vermietungsabsicht!

Selbst einziehen und Mieteinnahmen erzielen – attraktives Dreifamilienhaus in Nürnberg-Fischbach
Dieses vielseitige Dreifamilienhaus eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer. Wohnen Sie selbst in einer der Wohnungen und profitieren Sie gleichzeitig von zusätzlichen Mieteinnahmen aus den weiteren Einheiten.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 167 m² verteilt sich auf drei Wohnungen. Die Einheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen jeweils über rund 63 m² Wohnfläche, während das Dachgeschoss weitere ca. 40 m² bietet.

Besonders attraktiv sind die Terrassen im Erd- und Obergeschoss, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen. Das Grundstück umfasst knapp 593 m² und ist überwiegend gepflastert, wodurch der Pflegeaufwand gering bleibt.

Drei Garagen sowie ein separates Nebengebäude bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial für weitere Einnahmen.

Das Haus wurde laufend instand gehalten. Das Dach wurde erneuert, Kunststofffenster eingebaut, zwei Bäder modernisiert und die Heizungsanlage 2009 erneuert. Die Erdgeschosswohnung bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, eigene Wohnvorstellungen durch eine Renovierung umzusetzen.

Eine interessante Immobilie für alle, die Wohneigentum mit einer wirtschaftlich sinnvollen Vermietungsstrategie verbinden möchten.

Energieverbrauchsausweis: 100,70 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D.







