90429 Nürnberg

Schöne Kapitalanlage! Wohn-/Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in Nürnberg

858.000 €
Kaufpreis

283,87 m²
Gesamtfläche

219 m²
Grundstücksfläche

10
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	283,87 m²
Grundstücksfläche	219 m²
Zimmer	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	858.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.09.2018
gültig bis	23.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2001
Wärmewert	90
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchkennwert	90,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Küche

offene Küche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung

In absolut zentrumsnaher Lage von Nürnberg-Kleinweidenmühle befindet sich dieses im Jahr 1850 erbaute, jedoch erst im Jahr 2001 vollständig kernsanierte Wohn- und Geschäftshaus. Die Immobilie wird als Kapitalanlage angeboten und bietet auf einem ca. 219 m² großen Grundstück aktuell Platz für vier gepflegte Wohnungen und zwei zusätzliche schöne Gewerbeeinheiten. Die Flächen sind allesamt vermietet und verteilen sich auf ein Haupthaus sowie ein direkt angebautes Nebengebäude.

Über einen separaten Zugangsbereich und ein kleines Treppenhaus im Hauptgebäude erreichen Sie die vier Wohnungen, von denen sich jeweils rechts und links im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss zwei Einheiten befinden. Während sich in der ersten Wohnebene zwei modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen mit offenem Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer und Tageslichtbad befinden, verfügt die Immobilie über zwei zusätzliche Studioapartments unter dem Dach. Diese Wohnungen sind bereits langjährig vermietet und bieten einen großen Wohn, Schlaf- und Kochbereich, der bis in die Dachspitze geöffnet ist. Ergänzt werden die besonders gemütlichen Apartments um ein Duschbad mit Fenster.
Zusätzlich stehen Ihnen zwei schöne Gewerbeeinheiten zur Verfügung, die jeweils über Zugänge von der Straße oder auch über eine Verbindungstür vom Treppenhaus in der Hauptimmobilie zu erreichen sind. Unterhalb der Wohnungen, im Erdgeschoss/Souterrain gelegen, befindet sich eine Bürofläche mit ca. 37,77 m², Toilette und Abstellraum, die seit 2005 vermietet ist. Die größere der Gewerbeflächen (ca. 88,74 m²) wird aktuell als Massagestudio genutzt und bietet drei schöne Räume, von denen zwei der Zimmer, der Eingangsbereich und ein Durchgangsraum, sich im Anbau befinden. Komplettiert wird die Einheit durch eine separate Wohnküche und zwei Toiletten, von den eine mit einer zusätzlichen Dusche ausgestattet ist.
Beheizt wird das gesamte Wohn- und Geschäftshaus über eine neue Gastherme (BJ 2023), die in einem Nebenraum des Anbaus installiert ist. Außerhalb der Einheiten gibt es einen gemeinschaftlichen Kellerbereich mit einzelnen Kellerabteilen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Waschmaschinen.

Der Zustand des Hauses ist aufgrund des vor ca. 24 Jahren erfolgten Komplettumbaus samt energetischer Sanierung (mit Zertifizierung) als wirklich gut zu bezeichnen. Dennoch werden natürlich auch in Zukunft regelmäßige Erneuerungen notwendig sein und sind somit auch vom zukünftigen Eigentümer mit einzuplanen. Gerne reichen wir Ihnen, zusätzlich zu unserem Exposé, detaillierte Unterlagen (Sanierungspläne, Umnutzungen, Bilder des Umbaus, Mietverträge etc.) weiter und vereinbaren gerne eine unverbindliche Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 - 980 830.

Hinweise: Der Mietertrag (Nettokaltmiete) dieses Anwesens beträgt aktuell ca. EUR 40.704,-- pro Jahr. Derzeit gibt es keinen Leerstand in der gesamten Immobilie.

Lage

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plärrer im Stadtteil Kleinweidenmühle und ist somit auch fußläufig vom Nürnberger Zentrum zu erreichen. Die Haltestellen für Bus, Straßenbahn und U-Bahn liegen praktisch um die Ecke, so dass ein schnelles und bequemes Erreichen der Innenstadt und der Umgebung möglich ist. Auch die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen. Zudem ist in den vergangenen Jahren ein interessanter Kneipen-, Bar- und Restaurantmix gewachsen, der dem Stadtteil ein individuelles Flair verleiht. Das Besondere an diesem Stadtteil ist auch die Nähe zum Rosenaupark und den parkähnlichen Pegnitzauen. Zusätzlich bietet die Nähe zur Südwesttangente und zum Frankenschnellweg eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen in sämtliche Richtungen. Rundum eine Stadtlage, die stets eine gute Vermietbarkeit gewährleistet.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.

Lingua-World
SUIXI • SPA 岁喜
Traditionelle chinesische Massage
Lingua-World
Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

喜
Suixi

春夜
春苑月裴回，竹堂侵夜开
惊鸟林度，风花隔水来

KMP