## 90478 Nürnberg

# Top-Kapitalanlage in zentraler Lage Nürnbergs

**1.480.000 €**
Kaufpreis

**545 m²**
Wohnfläche

**329 m²**
Grundstücksfläche

**28**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein - Nürnberg - Fürth - Schwabach - Ansbach**
Frank Leonhardt
Tel.: 00499112552280
frank.leonhardt@remax.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 545 m² |
| Grundstücksfläche | 329 m² |
| Zimmer | 28 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| vermietet | ✓ |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.480.000 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1911 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1911 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| WG-geeignet | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Mehrfamilienhaus mit Ursprungsbaujahr 1911
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen, teilweise neuausgebaute Wohnungen
- Grundstücksfläche: 329 m²
- Wohnfläche: ca. 545 m²
- Insgesamt 14 Wohnungen, á 1-3 Zimmer
- Historische Architekturmerkmale
- Zentrale Lage in einer geschlossenen Häuserreihe

## Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1911 bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Das Anwesen ist aufgegliedert in das Vorderhaus, in dem die einzelnen Wohnungen unterschiedliche Modernisierungszustände haben sowie das Hinterhaus, in dem die Wohnungen und Appartements teilweise sogar Neubaustandard (nach KfW) haben. Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca.  545 m², verteilt auf insgesamt 14 Wohnungen sowie die fußläufige Lage zur Technischen Hochschule Nürnberg ist die Immobilie u.a. bestens geeignet zur möblierten Vermietung, z.B. an Studenten.

Das Gebäude steht auf einem ca. 329 m² großen Grundstück und besticht durch seine markante Fassade, die sich harmonisch in die Straßenansicht einfügt. Die Immobilie vereint historischen Charme mit Potenzial für moderne Anpassungen, was sie besonders attraktiv für Kapitalanleger macht.

Die solide Bausubstanz bietet eine hervorragende Basis für Renovierungen oder Umgestaltungen, um den Wert der Immobilie weiter zu steigern.

Mit einem Kaufpreis von 1.480.000 € stellt dieses Objekt eine lohnende Investition dar, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Struktur überzeugt.

Energieausweis ist beantragt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer sehr attraktiven Lage in Nürnberg, die sich ideal für Investitionen eignet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und der Bahnstation Nürnberg-Gleißhammer nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Dies gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets.

Für die alltäglichen Bedürfnisse ist bestens gesorgt: Ein REWE-Supermarkt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Die Nähe zur Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm macht die Lage besonders interessant für Studierende und akademisches Personal.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Der Tullnaupark und der Wöhrder See lädt zu erholsamen Spaziergängen in unmittelbarer Nähe ein und das nahegelegene Zeltnerschloss bietet kulturelle Erlebnisse. Für Gesundheitsdienstleistungen ist ebenfalls gesorgt, mit dem Cardiologischen Centrum ganz in der Nähe.

Die gute Anbindung an die Autobahn und die Erreichbarkeit des Flughafens Nürnberg in etwa 20 Minuten Fahrtzeit runden das Angebot ab und machen die Immobilie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

## Sonstige Angaben

Ohne zusätzliche Käuferprovision.
Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

**********
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

**********
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX – Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25