



91126 Schwabach-Penzendorf

Zwei Häuser, ein Preis: mit Entwicklungspotential



1.370.000 €

Kaufpreis

571 m²

Wohnfläche

1530 m²

Grundstücksfläche

17

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

VON POLL IMMOBILIEN Shop
Nürnberg

Tel.: 00492414991174899950

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	571 m ²
Nutzfläche	357 m ²
Grundstücksfläche	1.530 m ²
Zimmer	17
Schlafzimmer	15
Badezimmer	6
Balkone / Terrassen	3
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	34 m ²
Stellplätze	10
vermietbare Fläche	571

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.370.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.10.2036
Baujahr (Haus)	1977
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	176.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1977
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 7 Wohnungen
- 571 m² vermietbare Fläche
- 136 m² Ausbaureserve mit Vermietungspotenzial
- 1530 m² Grundstück
- 1 Wohnung noch realisierbar
- 3 Garagenstellplätze
- 5 Außenstellplätze
- Carport mit 2 Stellplätzen
- Großer Schuppen mit weiterer Nutzfläche
- Unterkellert
- Ölheizung, aktiv gewartet, aus dem Jahr 2007, 90% Füllstand (20.000L)
- Gasheizung, aktiv gewartet, aus dem Jahr 2000
- Sauna und Schwimmbad, umnutzbar
- Kellerräume zu jeder Wohnung
- 5 Wohnungen mit Balkon



Beschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1.530 m² befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser. Das Paket besteht aus einem Vorderhaus aus dem Baujahr 1933 sowie einem Hinterhaus aus dem Baujahr 1977. Das neuere Gebäude ist vollständig unterkellert, das ältere teilweise, und wurden regelmäßig instand gehalten.

Die Liegenschaft bietet eine solide Mieterstruktur, zusätzliche Ausbaureserven sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten und stellt damit eine interessante Kapitalanlage mit langfristigen Wertsteigerungspotenzial dar.

Bebauung und Aufteilung:
Vorderhaus (Baujahr 1933)
- 4 Wohneinheiten
Hinterhaus (Baujahr 1977)
- 3 Wohneinheiten

Vorderhaus:
- Wohnung 1: 86 m²: 700,00 Euro Kalt + 200,00 Euro NK
- Wohnung 2: 77 m²: 600,00 Euro Kalt + 150,00 Euro NK
- Wohnung 3: 57 m²: 650,00 Euro Kalt + 150,00 Euro NK

Hinterhaus:
- Wohnung 1: 179 m²: 1.100,00 Euro Kalt + 200,00 Euro NK
- Wohnung 2 & 3: 124 m²: 950,00 Euro Kalt + 150,00 Euro NK
- Wohnung 4: 49 m²: 500,00 Euro Kalt + 100,00 Euro NK
- Ausbaureserve: 136 m²

Aktuell belaufen sich die jährlichen Einnahmen auf 54.000 Euro. Zusätzlich realisierbar wären ca. 16.000 Euro, durch moderaten Aufwand. Die Garagen, Nutzflächen oder Mietsteigerungspotential sind dabei noch nicht eingerechnet.

Auf dem Grundstück besteht weiteres Entwicklungspotenzial:
Das Schwimmbad, welches sich im Keller des Hintergebäudes befindet kann zur Wohnfläche umgewandelt werden. Dadurch ergeben sich ca. 136 m² Ausbaureserve. Auf Wunsch kann dieses mit wenig Aufwand auch wieder als Schwimmbad betrieben werden. (8x4 Meter, 1,5 Meter tief)

Zustand und Ausstattung:
Beide Gebäude sind unterkellert. Das Hintergebäude vollständig, das vordere teilweise. Die Objekte wurden über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten, jedoch nicht umfassend modernisiert, wodurch sich zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten ergeben. Geheizt wird mit einer Ölheizung im Hinterhaus und einer Gasheizung im Vorderhaus, beides regelmäßig gewartet.

Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich:
Ein separates Gebäude mit drei Garagen
Carport mit zwei Stellplätzen
Fünf Außenstellplätze
Ein großer angebauter Schuppen mit weiterem Nutzflächenpotenzial

Nutzungspotenzial für Unternehmer:
Die Liegenschaft eignet sich aufgrund der klar getrennten Gebäude, der großzügigen Hoffläche sowie der vorhandenen Garagen und Nebengebäude auch hervorragend als Unternehmensstandort, beispielsweise für Handwerksbetriebe. Das hintere Wohnhaus kann ideal als privater Wohnsitz des



Unternehmers genutzt werden, während das Vorderhaus als Wohnraum für Mitarbeiter dient und der große Innenhof ausreichend Platz für Fahrzeuge, Lagerung oder betriebliche Abläufe bietet.

Zusammenfassung:

Das angebotene Mehrfamilienhaus-Paket vereint stabile Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial durch zusätzliche Ausbauflächen sowie eine attraktive Grundstücksgröße.

Die Nähe zu starken Arbeitgebern der Region sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Schwabacher Ortsteil Penzendorf, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum von Schwabach sowie die Metropolregion Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, lokalem Gewerbe und mittelständischen Unternehmen – ideal für Familien, Berufstätige und Pendler.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu zahlreichen Unternehmen in Schwabach sowie im nahegelegenen Wendelstein. Diese bieten attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze, wodurch die Lage insbesondere für Fachkräfte, Mitarbeitende und Auszubildende besonders interessant wird.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden: Über die A 6 sowie die B 2 sind umliegende Städte und die Metropolregion Nürnberg schnell erreichbar. Der Bahnhof Schwabach bietet Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Nürnberg, während das Busnetz des VGN die Ortsteile und Nachbargemeinden zuverlässig erschließt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Der Flughafen Nürnberg ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen, eine starke wirtschaftliche Basis mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten und eine exzellente Verkehrsanbindung, wodurch er langfristig attraktive Perspektiven für Bewohner und Investoren bietet.

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten



bestmöglich zusammenzuführen.























































Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg





**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren

