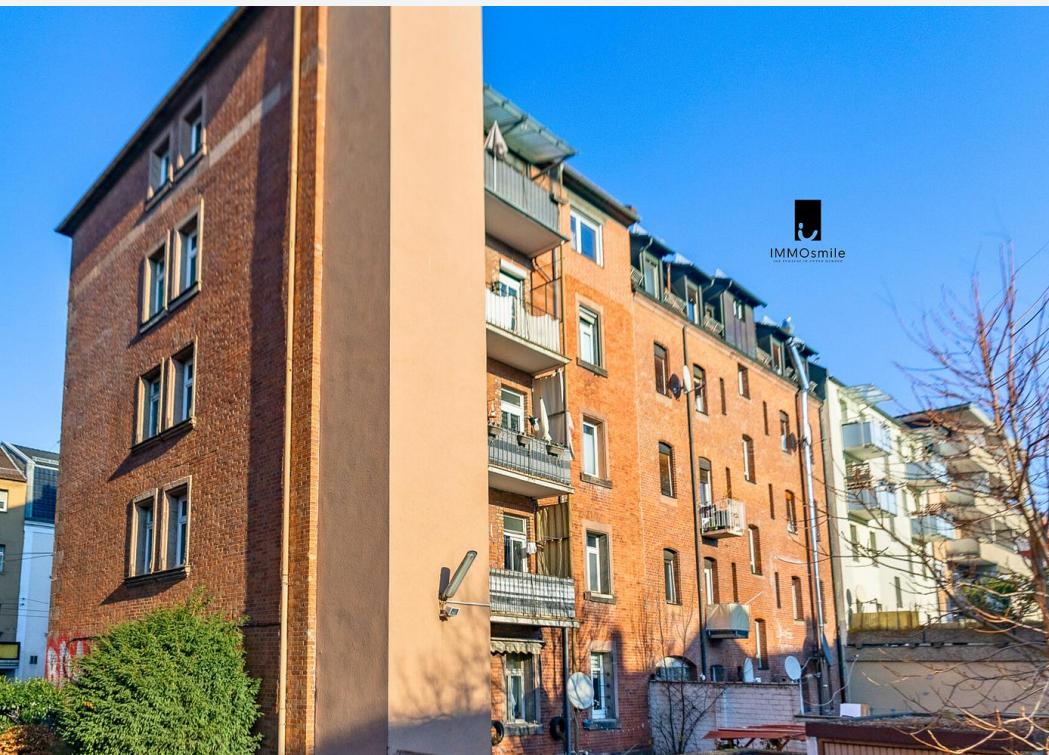




90478 Nürnberg

Mehrfamilienhaus mit 6-Wohneinheiten und Ausbaupotenzial in Nürnberg-Glockenhof



1.215.000 €

Kaufpreis

563 m²

Wohnfläche

314 m²

Grundstücksfläche

19

Zimmer

 **IMMOsmile**
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Martin Scheuerer

Tel.: 0157 54766682

martin.scheuerer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	563 m ²
Nutzfläche	235 m ²
Grundstücksfläche	314 m ²
Zimmer	19
Schlafzimmer	13
Badezimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.215.000 €
Kaltmiete	57.000 €
Warmmiete	70.080 €
Nebenkosten	13.080 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellldatum	31.07.2018
gültig bis	30.07.2028
Baujahr (Haus)	1890
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	177.9
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1890
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Dielen ✓

Fliesen ✓

Laminat ✓

Kunststoff ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus im begehrten Nürnberger Stadtteil Glockenhof wurde im Jahr 1890 erbaut und beeindruckt mit historischem Flair sowie solider Bausubstanz. Auf insgesamt 6-Wohneinheiten verteilt sich eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 563 m².

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss, das zusätzlich über eine ausbaufähige Fläche von ca. 71 m² (Nutzfläche ca. 136 m²) verfügt – ideal für die Schaffung weiterer attraktiver Wohnfläche. Die Geschossdecke zum Dachboden besteht aus massivem Beton, was beste Voraussetzungen für eine komfortable und flexible Ausbauplanung bietet.

Das Gebäude ist zudem mit einem Aufzug aus den 1970er-Jahren ausgestattet, der in den Halbetagen hält und so den Zugang zu den Wohnungen erleichtert – ein praktisches Komfortmerkmal für alle Bewohner.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten, sorgfältig gepflegt und modernisiert. Es präsentiert sich in einem ausgesprochen ordentlichen Gesamtzustand und bietet eine solide Basis für lukrative WG-Konzepte oder einen komfortablen Mehrgenerationenhaushalt.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 314 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv ist die Erdgeschosswohnung, die durch den angrenzenden Innenhof einen direkten Zugang ins Freie erhalten kann. Darüber hinaus besteht die Option, zusätzliche Wohnfläche zur Erdgeschosswohnung zu schaffen – ein wertvolles Potenzial für Eigennutzer wie auch Investoren.

Die Wohnungen des Hauses präsentieren sich in einem gepflegten und funktionalen Gesamtzustand. Während die Erdgeschosswohnung weder über Balkon oder Terrasse verfügt, sind die Einheiten vom 1. Obergeschoss bis einschließlich 4. Obergeschoss größtenteils mit Balkonen ausgestattet; einzige die Wohnung im 4. OG links besitzt keinen Balkon. Alle Wohneinheiten sind derzeit vermietet.

Die Wohnungen im 2. Obergeschoss sowie im 4. Obergeschoss links wurden renoviert und bieten einen modernisierten Wohnstandard. Die Einheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich in einem gepflegten, jedoch nicht umfassend renovierten Zustand. Im 4. Obergeschoss wurden 2011 und 2016 neue zweifach verglaste Schallschutzfenster eingebaut. Zur Hofseite bestehen weiterhin die originalen Holzfenster, während die straßenseitigen Fenster bereits in den 1990er-Jahren gegen Schallschutzfenster ausgetauscht wurden. Die Küchen wurden jeweils durch die Mieter selbst eingebracht, was den Eigentümer entlastet und flexible Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Modernisierungen lässt.

Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. EUR 57.000 Kaltmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung i.H.v. ca. EUR 13.080. Aufgrund der bestehenden Miethöhen besteht bei einem Großteil der Wohnungen erhebliches Potenzial für Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen ergibt sich bereits eine solide Anfangsrendite von ca. 4,7%. Durch eine realistische Mietanpassung von rund 15 % lässt sich die Rendite weiter deutlich steigern und bietet somit attraktives Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über moderne Gasetagenheizungen, die zwischen 2016 und 2022 sukzessive erneuert wurden und damit einen zeitgemäßen sowie effizienten Betrieb gewährleisten. Die Erdgeschosswohnung verfügt zusätzlich über zwei Gasöfen aus dem Jahr 1983, von denen einer derzeit ohne Funktion ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt teils über Boiler und Durchlauferhitzer, was eine flexible Versorgungslösung innerhalb der einzelnen Wohneinheiten ermöglicht.

Die Wohnungen überzeugen durch zahlreiche charaktervolle Originaldetails, darunter klassische



Türen und Zargen aus dem Baujahr, hohe Decken sowie teilweise elegante Rundbogenfenster, die den historischen Charme des Hauses unterstreichen. Die Bodenbeläge variieren je nach Einheit und umfassen Dielenböden, Parkett oder gepflegtes Laminat. Ein besonderes architektonisches Highlight bieten die Erker in den Wohnungen des 1. und 2. Obergeschosses, die für ein lichtdurchflutetes und großzügiges Wohngefühl sorgen.

Die Wohneinheit im 3. Obergeschoss befindet sich hingegen in unrenoviertem Zustand und ist nicht mit dem Ausstattungsniveau der übrigen Wohnungen vergleichbar, bietet jedoch entsprechendes Modernisierungspotenzial.

Insgesamt bietet das Anwesen ein hervorragendes Entwicklungspotenzial in einer einzigartigen Wohnlage Glockenhofs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

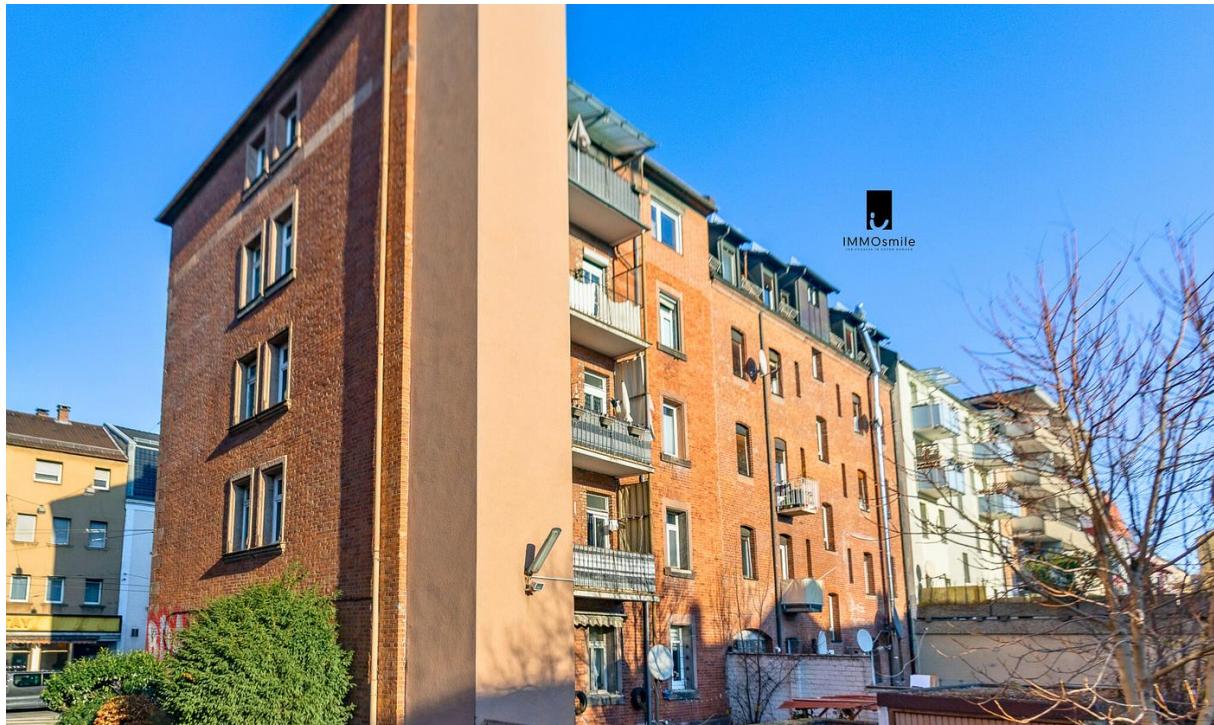
Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Nürnberg-Glockenhof. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige, familiäre Atmosphäre aus, während gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur besteht.

In unmittelbarer Nähe findet man sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. In unter einer Gehminute oder ca. 10 Meter entfernt, erreicht man die nächste Straßenbahnhaltestelle Schweiggerstraße (Linie 6, 7, 8) von hieraus erreicht man schnell und bequem das Nürnberger Stadtzentrum oder das nahegelegene Doku-Zentrum. Auch die Autobahnverbindungen A73, A6 und A9 sind nur wenige Fahrminuten entfernt, was Pendlern zugutekommt.

Die Nähe zum Volkspark Dutzendteich, dem Max-Morlock-Stadion, dem Franken Center und dem Langwasser-Bad bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Die Messe Nürnberg ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto innerhalb weniger Minuten zu erreichen.





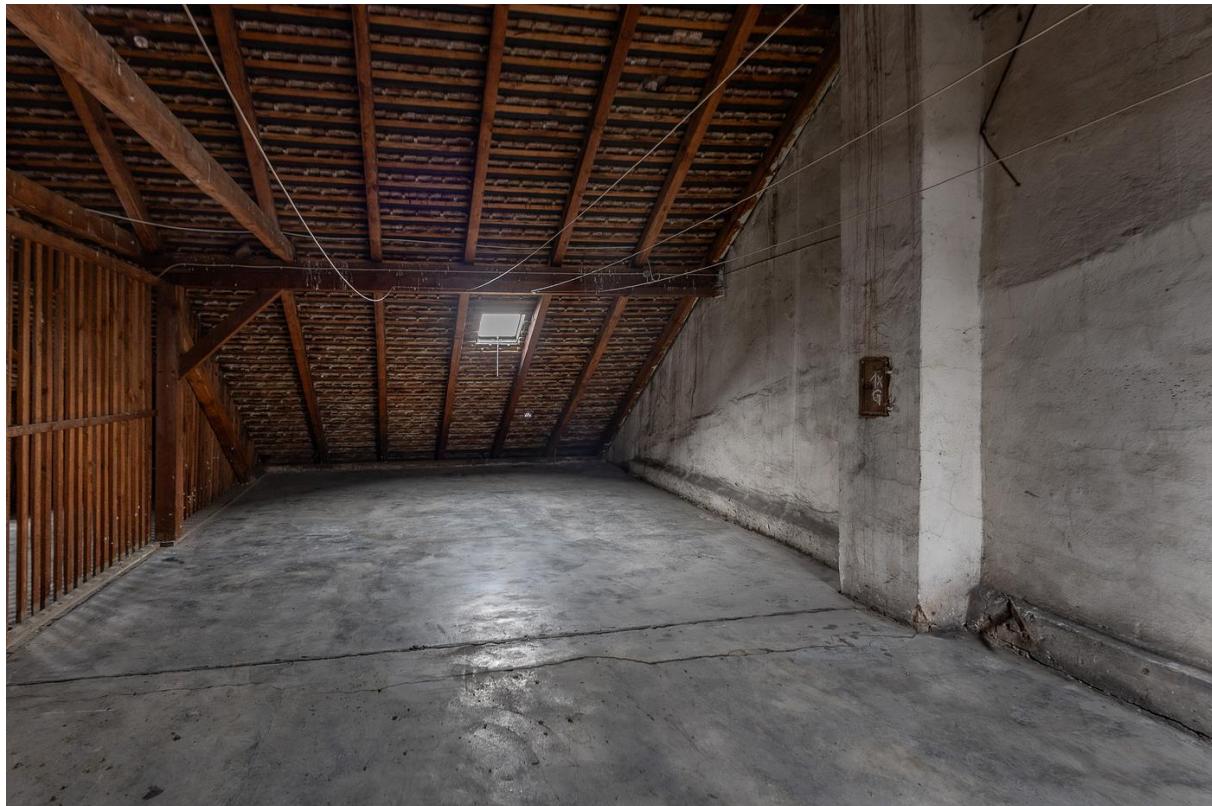






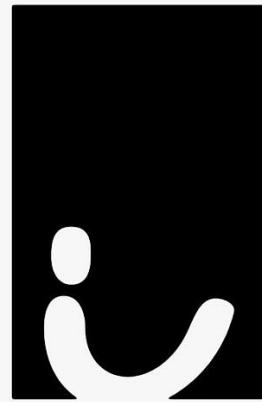








www.immo-smile.de



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN