90455 Nürnberg

Kapitalanleger aufgepasst - attraktive Rendite!

298.000 €
Kaufpreis

30,4 m²
Wohnfläche

1
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30,4 m²
Zimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.04.2018
gültig bis	22.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2001
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	73,70
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	360 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Mieteinnahmen ist	16.948,92 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	unbefristet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

möbliert	
moebliert.moeb	voll möbliert

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- nur als Kapitalanlage

- Kaufobjekt: Pflegeappartement, ca. 30 m²
- Mietertrag: 1.412,41 €/Monat → 16.948,92 €/Jahr
- Hausgeld: 360 €/Monat → 4.320 €/Jahr
- Baujahr: 2001
- Angebot: reine Kapitalanlage
- unbefristeter Mietvertrag für die Diakonie
- keine Kündigung wegen Eigenbedarf möglich
- möbliert
- Vorbelegungsrecht im Pflegefall
- Kaufpreis: 298.000,- EUR

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Pflegeappartement im 1. Obergeschoss des Seniorenzentrums Herpersdorf. Die Einheit verfügt über ca. 30 m² Wohnfläche und bietet zudem eine Beteiligung an den gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Das Appartement ist unbefristet an die Diakonie vermietet. Der Mietvertrag ist als Staffelmietvertrag ausgestaltet, die Mietabrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Der aktuelle Mietertrag beträgt 1.412,41 € pro Monat bei einem monatlichen Hausgeld von 360 €.

Das 2001 errichtete Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger; eine Eigennutzung des Appartements ist nicht möglich. Im Pflegefall besteht jedoch ein Vorbelegungsrecht.

Diese Immobilie bietet eine sichere Renditemöglichkeit in einem zukunftsorientierten Segment des Immobilienmarktes.

Lage

Herpersdorf gehört zu den bevorzugten Wohngegenden Nürnbergs. Es bildet zusammen mit den angrenzenden Ortsteilen Gaulnhofen, Worzeldorf, Pillenreuth und Weiherhaus den südlichen Stadtrand. Das Stadtzentrum von Nürnberg, aber auch die Autobahnanschlüsse erreichen Sie per Kfz in etwa 15 Minuten auf dem Frankenschnellweg oder über die Münchner Straße. Die nächsten größeren Städte und Gemeinden wie Schwabach und Wendelstein liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Buslinien 51, 52, 91 und N5 sind fußläufig in ca. 100 Metern zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie Restaurants, Cafés, Bäckereien, Metzger mit

Essensangebot, Drogerie Rossmann, unterschiedliche Arztpraxen, Apotheken, zwei Supermärkte (REWE, ALDI), Poststation, Optikergeschäft und Frisörladen. Ebenso ins Bild gehören Modegeschäfte, ein Blumenladen, ein Fitnessstudio, eine Physio-Praxis sowie ein Hörgeräte-Akustiker, eine Praxis für Podologie und eine Bankfiliale. Für leibliches Wohl direkt ums Eck sorgt ein gutes italienisches Lokal, das alternativ auch einen Abhol- und Lieferservice anbietet, und im Sommer erwartet Sie die Eisdiele eine Straße weiter.

Zu kurzen oder ausgedehnten Spaziergängen verlocken Fußwege durch Wald und Feld und in Worzeldorf der alte Ludwigs-Kanal. In den Ortschaften ringsum erwarten Sie gut geführte, teils historisch geprägte Lokale und fränkische Kultur.

Genießen Sie die Vorzüge dieser bevorzugten Stadtrandlage!

ZUSAMMENFASSUNG – EXPOSÉ

Pflegeappartement im Seniorenzentrum Herpersdorf

Zum Verkauf steht ein Pflegeappartement im 1. Obergeschoss des Seniorenzentrums Herpersdorf. Es handelt sich um eine attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive und sicherer Vermietung an einen erfahrenen Betreiber.

- **Lage:** Seniorenzentrum Herpersdorf
- **Einheit:** Pflegeappartement im 1. OG, ca. 30 m²
- **Baujahr:** 2001
- **Vermietung:** Unbefristeter Mietvertrag mit der Diakonie
- **Mietmodell:** Staffelmietvertrag
- **Mieteinnahmen:** Aktueller Mietertrag 1.412,41 EUR pro Monat
- **Nebenkostenabrechnung:** Über die Hausverwaltung
- **Hausgeld:** 360,00 EUR pro Monat
- **Nutzung:** Reine Kapitalanlage – keine Eigennutzung möglich
- **Sonderrecht:** Vorbelegungsrecht im Pflegefall
- **Gemeinschaft:** Beteiligung an allen weiteren Gemeinschaftsflächen des Seniorenzentrums

AUF EINEN BLICK

- Sichere Vermietung an die Diakonie
- Attraktive Mieteinnahmen durch Staffelmietvertrag
- Vorbelegungsrecht im Pflegefall

RENDITEBERECHNUNG

Die Renditeberechnung basiert auf den aktuellen Mieteinnahmen und den laufenden Kosten.

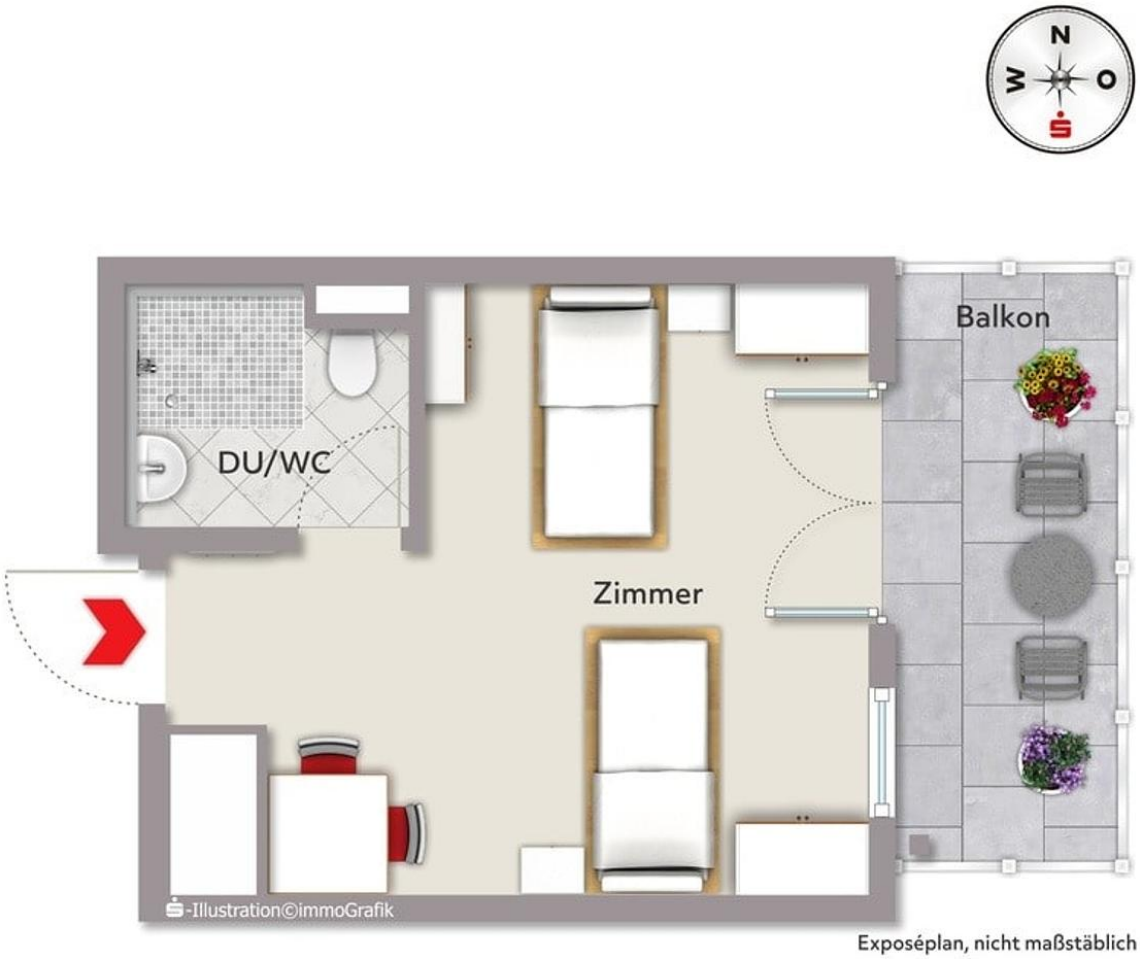
1. BRUTTORENDITE	
Jahresmiete (brutto)	1.412,41 EUR × 12 Monate = 16.948,92 EUR
Kaufpreis	298.000,00 EUR
Bruttorendite	16.948,92 EUR / 298.000,00 EUR = **5,69 %**

2. NETTORENDITE	
Jahresmiete (brutto)	16.948,92 EUR
./. nicht umlagefähige Kosten (Hausgeld)	360,00 EUR × 12 Monate = 4.320,00 EUR
Jahresüberschuss (netto vor Steuern)	**12.628,92 EUR**
Kaufpreis	298.000,00 EUR
Nettorendite	12.628,92 EUR / 298.000,00 EUR = **4,24 %**

Die Bruttorendite zeigt das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Kaufpreis, ohne Berücksichtigung von Kosten.

Die Nettorendite berücksichtigt das nicht umlagefähige Hausgeld als laufende Kosten. Weitere individuelle Kosten (z. B. Finanzierung, Steuern, Instandhaltung) sind nicht berücksichtigt.

WICHTIGE HINWEISE
Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger. Eine Eigennutzung des Appartements ist ausgeschlossen.
Im Pflegefall besteht ein Vorbelegungsrecht gemäß den vertraglichen Regelungen mit der Diakonie.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg