



90453 Nürnberg

TOP! 5,5% Rendite: Vermietete Wohn- und Gewerbeeinheit mit Stellplatz!



200.000 €

Kaufpreis

74 m²

Wohnfläche

23 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m ²
Nutzfläche	23 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.07.2026
gültig bis	05.07.2036
Primär-Energieträger	Gas
Baujahr (Haus)	2012
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	51,90
Wertklasse	B



Zustand

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓
seniorengerecht	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Linoleum	✓
----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 2012
- Wohnfläche im UG ca. 74m² + Gewerbefläche im EG ca. 23m²
- Außenstellplatz
- kein Kellerabteil
- Kaltmiete UG (vermietet an zwei Senioren): 650,- EUR +200,- EUR NK-Vorauszahlung , vermietet seit 15.05.25
- Kaltmiete EG (Thailändisches Massagestudio): 275,- EUR + 110,- EUR NK-Vorauszahlung, vermietet seit 01.11.2024



Beschreibung

Diese interessante Kapitalanlage umfasst eine barrierefreie 1,5-Zimmer-Wohnung im Souterrain sowie eine separate Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Beide Einheiten sind vermietet und bieten sofortige Mieteinnahmen.

Die Souterrainwohnung verfügt über einen barrierefreien Zugang sowie ein barrierefrei gestaltetes Bad mit WC. Die Einheit wurde ursprünglich von der Diakonie als Gewerbefläche genutzt. Nach dem Auszug wurde im Jahr 2019 eine Nutzungsänderung genehmigt, sodass die Fläche heute offiziell als Wohnraum genutzt werden kann. Die Wohnung ist seit 2025 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 650 €.

Der Zustand der Wohnung entspricht nicht mehr heutigen Modernisierungsstandards. Unter anderem sind PVC-Bodenbeläge vorhanden. Zudem kam es in der Vergangenheit vereinzelt zu Wassereintritten, beispielsweise im Bereich des Küchenfensters. Der daraus resultierende Modernisierungsbedarf wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Zur Immobilie gehört außerdem ein Außenstellplatz.

Ergänzt wird das Angebot durch die im Erdgeschoss gelegene ehemalige Büroeinheit der Diakonie. Diese wird derzeit als thailändisches Massagestudio genutzt und ist seit 2024 für monatlich 275 € Kaltmiete vermietet.

Für Kapitalanleger bietet sich hier die Gelegenheit, eine bereits voll vermietete Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen zu erwerben. Der aktuelle Zustand der Wohnung wurde im Kaufpreis berücksichtigt, sodass derzeit keine unmittelbar erforderlichen Investitionen anstehen. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheit sowie die bestehenden Mietverhältnisse ermöglichen einen attraktiven Einstieg mit interessanter Renditeperspektive.

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Stadtteil Reichelsdorf.

Vor Ort finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schule, Kindergärten und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Bushaltestelle der Linie 61 befindet sich unweit der Wohnung und bringt Sie in kurzen Wegen Richtung Schwabach sowie über Eibach zum U-Bahn-Kopfbahnhof Röthenbach b. Schweinau. Von hier aus gelangen Sie in 15 Minuten in die Nürnberger Innenstadt.

Die vorhandene S-Bahnlinie bringt Sie auf direktem Weg in 10 Minuten zum Hauptbahnhof und unterstreicht das gut ausgebaute Verkehrsnetz.









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.





Exposéplan, nicht maßstäblich

