## 91217 Hersbruck

# Top Rendite: Vollständig vermietetes Wohn-/Geschäftshaus mit Entwicklungspotential in Hersbruck




**754.000 €**
Kaufpreis

**350,84 m²**
Wohnfläche

**482 m²**
Grundstücksfläche

## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 350,84 m² |
| Gesamtfläche | 584,17 m² |
| Bürofläche | 92,8 m² |
| Gastrofläche | 140,53 m² |
| Grundstücksfläche | 482 m² |
| vermietbare Fläche | 584 |
| Wohneinheiten | 5 |
| Gewerbeeinheiten | 2 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | vermietet |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 754.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% v. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 18.05.2022 |
| gültig bis | 17.05.2032 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Baujahr (Haus) | 1900 |
| Energieverbrauchkennwert | 192.00 |
| Wertklasse | F |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1900 |
| alter.alter_attr | Altbau |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Dachboden | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Laminat | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | zum Teil |

| Bad | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

| Bauweise | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

## Beschreibung

Es freut uns, hier ein ganz besonderes Mehrfamilienhaus zur Kapitalanlage anbieten zu können. Das komplett vermietete Anwesen verfügt über eine Gewerbeeinheit (Café/Bistro/Bar), 5 Wohnungen und 5 Stellplätze.

Das Gebäude wurde im Jahr 1900 erbaut und ist in den 1980er Jahren grundlegend umgebaut worden. Nachfolgende Modernisierungen wurden seit diesem Zeitpunkt bereits durchgeführt:
• 2014 neuer Fassadenanstrich
• 2014 Austausch der Fenster (ausgenommen Lokal und Dachgeschosswohnungen)
• 2016 neue Niedertemperatur Brennwertgasheizungsanlage
• Erneuerung von 2 Bädern
sowie weitere verschiedene Einzelmaßnahmen in den Einheiten nach Bedarf.
Der Zustand des Hauses ist in jedem Fall als sehr gut und gepflegt zu bezeichnen.

Die Immobilie wurde bereits 1992 nach WEG geteilt. Die Gewerbe- und Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:
• Café/Bistro/Bar mit Außenbestuhlung im Innenhof, großer Lagerraum, über eigene Treppe Zugang ins 1. OG mit Billard- & Fitnessraum sowie den Toiletten
• 3-Zimmer-Gewerbeeinheit mit Duschbad und separatem WC

1. Obergeschoss:
• 3-Zimmer-Wohnung, Wohnküche, Bad, WC, Abstellraum
• 1-Zimmer-Wohnung mit Schlafnische, Duschbad

2. Obergeschoss:
• 3-Zimmer-Wohnung, Wohnküche, Bad, Abstellraum
• 2-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad, Abstellraum

Dachgeschoss:
• 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung, Küche offen im Wohnbereich, Bad

Die vermietbare Gesamtfläche, inklusive der beiden Gewerbeeinheiten, beträgt ca. 584 m². Daneben sind noch verschiedene Abstellräume, der Heizungsraum sowie ein großer Dachboden vorhanden.

Der Mietertrag des Anwesens beträgt derzeit und nachhaltig über die letzten Jahre ca. € 38.160,-- p.a. zuzüglich umlagefähige Betriebs-/Nebenkosten.

Fordern Sie gerne unser Kurzexposé zur Erstinformation an. Bei näherem Interesse vereinbaren wir eine unverbindliche Besichtigung vor Ort, in deren Nachgang wir Ihnen bei Bedarf auch gerne weitere Detailunterlagen (Mietverträge, etc.) zu diesem Objekt zur Verfügung stellen können.

## Lage

Die Stadt Hersbruck verfügt über einen schönen Ortskern, eine ausgezeichnete Infrastruktur und über ein gutes Wohnpotenzial. Hersbruck liegt eingebettet in einer reizvollen Landschaft unweit des Städtedreiecks Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich am Rand der historischen Altstadt von Hersbruck. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe ansässig und auch die öffentliche Anbindung per Zug ist hervorragend. Alle Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem am Ort zu erreichen. Nähere Informationen zu Hersbruck finden Sie auch im Internet unter www.hersbruck.de.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!






KARMA





















