90765 Fürth

HEGERICH: Ideal für Aufteiler und Eigennutzer - Großzügiges Grundstück mit ca. 3.205 m² Fläche

1.300.000 €
Kaufpreis

650 m²
Wohnfläche

3205 m²
Grundstücksfläche

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	650 m²
Grundstücksfläche	3.205 m²
Stellplätze	9
vermietbare Fläche	935
Wohneinheiten	5
Gewerbeeinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Kaufpreis / qm	1.390,37 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 inkl. ges.
X-fache	44.72
Nettorendite soll	6,24 %
Nettorendite ist	2,24 %
Mieteinnahmen ist	33.540 €
Mieteinnahmen soll	93.600 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.07.2015
gültig bis	31.10.2026
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	105.7
Primär-Energieträger	Öl

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Befeuerung

Öl	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung

Dieses großzügige Anwesen vereint Wohn- und Gewerbeflächen auf beeindruckenden 3.205 qm Grundstücksfläche.

Neben weitläufigen Freiflächen umfasst das Objekt zwei Wohnhäuser und eine Lagerhalle, wovon ein Wohnhaus leerstehend ist und ein weiteres´, sowie die Lagerhalle, wohnwirtschaftlich & gewerblich vermietet ist.

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre - ideal für Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem.

Der Kaufpreis für das gesamte Grundstück, inklusive der Lagerhalle und der Wohnhäuser, beträgt 1.500.000 €. Eine durchaus interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Unternehmer oder Familien mit Platzbedarf.

Das leerstehende und vollunterkellerte Dreifamilienhaus wurde 1971 erbaut und weist ebenfalls eine stattliche Fläche von 300 m² aus. Hier wurden in den oberen Etagen bereits schon Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass diese umgehend auch vermietet werden könnten.

Ein weiteres Dreifamilienhaus wurde 1996 erbaut und hat eine Gebäudenutzfläche von ca. 360 m² und wird mit einer Öl-Heizung aus dem Baujahr beheizt.
- zwei Wohneinheiten plus eine Büroetage (EG)
- Keller und EG haben Ihren Ursprung im Jahre 1981
- 1. OG und DG mit Dachterrasse wurden 1996 errichtet.

Die Werkflächen im Erdgeschoss umfassen knapp 170m² und stammen aus dem Jahre 1970. Diese wird derzeit als Schreinerei betrieben.
Weiteres Vermietungspotential von knapp 105m² befindet sich im Obergeschoss und wurde 1996 errichtet.

Die derzeit im Anwesen vorhandenen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 33.540,--, wobei über die Hälfte der Flächen nicht vermietet sind.
Die bei Vollvermietung vorhandenen Mieteinnahmen beliefen sich auf mindestens ca. € 93.600,--, ohne ein evtl. Potential der Nachverdichtung einkalkuliert zu haben.

Die mögliche Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.

Weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin können Sie über das Kontaktformular anfordern!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfrage nur mit vollständigen Kontakt-/Adressdaten bearbeiten können.

Lage

Das hier angebotene Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.205 m² befindet sich in Fürth-Nord, in der Gemarkung Sack.

Die Lage am Stadtrand bietet viele Naturmöglichkeiten und liegt doch mitten im Städtedreieck.
Es gibt Wander- und Radwege in der Umgebung, die in das nahegelegene Knoblauchsland führen, eine ländliche Region mit Gemüse- und Obstanbau.
Der Wiesengrund und der nahegelegene Main-Donau-Kanal bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Radfahren.

Auch in Erlangen oder Fürth sind Sie in zehn bis fünfzehn Minuten. Der ideale Ausgangsort für Menschen, die in der Metropolregion arbeiten und nach Feierabend Ruhe genießen möchten. Das Projekt ist umgeben von Blumen- und Gemüsefeldern. Unweit gelegen ist auch das Naturschutzgebiet Tennenloher Forst. Auf mit Holzplanken gesicherten Moorwegen oder Buggy tauglichen Forststraßen können Sie hier Wildpferde und über 1600 Tier- und Pflanzenarten bestaunen oder die mit duftender Heide bewachsenen Flächen auf sich wirken lassen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse