

Exposé

Mehrfamilienhaus in Zirndorf

10 Einheiten in Zirndorf von Privat



Objekt-Nr. OM-404927

Mehrfamilienhaus

Verkauf: 1.790.000 €

Ansprechpartner:
BHK Immobilien

90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	251,00 m ²	Gewerbefläche	208,85 m ²
Etagen	4	Gesamtfläche	596,20 m ²
Wohnfläche	387,35 m ²	Garagen	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	70.000
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	10

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Einheiten, bestehend aus 7 Wohneinheiten, 1 Handygeschäft sowie 2 Gewerbeeinheiten (Thai-Massage und IT-Firma).

Das Gebäude wurde 1961 in massiver Bauweise mit Betondecken errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert.

Die Immobilie überzeugt durch eine solide und langjährige Mieterstruktur, eine zentrale Lage sowie durch zahlreiche laufende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Sowohl der Keller als auch der Dachboden stehen den Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zusätzlich sind 3 Garagen langfristig vermietet und generieren weitere Einnahmen.

Objektdaten

- Objektart: Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil
- Baujahr: 1961
- Grundstücksgröße: ca. 251 m²
- Gesamtfläche: 596,2 m² aufgeteilt in Gewerbe 208,85 m², Wohnfläche 387,35 m²
- Gesamtanzahl Einheiten: 10 (7 Wohnen / 3 Gewerbe)
- Garagen: 3 (vermietet)
- Etagen: 4 Vollgeschosse + Keller + Dachboden
- Bauweise: massiv, Betondecken
- Heizung: Gas-Etagenheizungen in jeder Einheit
- Energieausweis: liegt vor

Renovierungen und Sanierungen (Auszug der letzten Jahre)

Das Gebäude sowie die Wohneinheiten wurden regelmäßig modernisiert und technisch auf den aktuellen Stand gebracht.

Wichtige Maßnahmen im Überblick:

- Kunststofffenster (erneuert 1992/1993)
- Fassade mit Dämmanstrich
- Schornsteinsanierung ca. 2012
- Dachdämmung ca. 2014
- Renovierung des Treppenhauses ca. 2014
- Befestigung Treppenabgang zur Ölstraße, Steinarbeiten
- Neue Gegensprechanlage mit Video-Funktion
- Kanalüberprüfung und -reparatur 2019
- Gaubensanierung 2023/2024

- Kaminneuaufbau 2024
- Teilrenovierung der Fassade zur Ölstraße / Nürnberger Straße
- Laufende Renovierungen einzelner Einheiten nach Mieterauszug

Technische Erneuerungen:

- Gasleitungen vom Keller bis ins Dachgeschoss vollständig erneuert
- Neue Elektro-Steigleitungen vom Keller bis ins Dachgeschoss verlegt
- Neuer Zählerschrank im Keller installiert
- Neuer Hauswassereingang mit modernem Filter- und Absperrsystem

Diese Maßnahmen gewährleisten einen zeitgemäßen technischen Standard und reduzieren den zukünftigen Instandhaltungsbedarf erheblich.

Mietverhältnisse

Das Objekt ist vollständig vermietet.

Bruttoniete derzeit ca. 85.000 € p.a.

Nettomiete derzeit ca. 70.000 € p.a.

Die einzelnen Mietflächen, Mieteinnahmen und -verhältnisse sind der Excel-Mieteraufstellung zu entnehmen.

Durch die Kombination aus Wohn- und Gewerbeträumen ergibt sich ein stabiler Mietertrag mit attraktiver Rendite und weiterem Potenzial.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen von Zirndorf, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in direkter Umgebung.

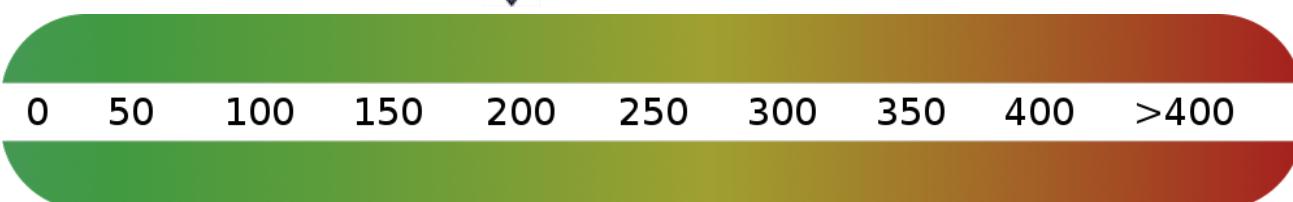
Die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch die Lage sowohl für Wohn- als auch Gewerbemietern sehr attraktiv ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	199,10 kWh/(m ² a)



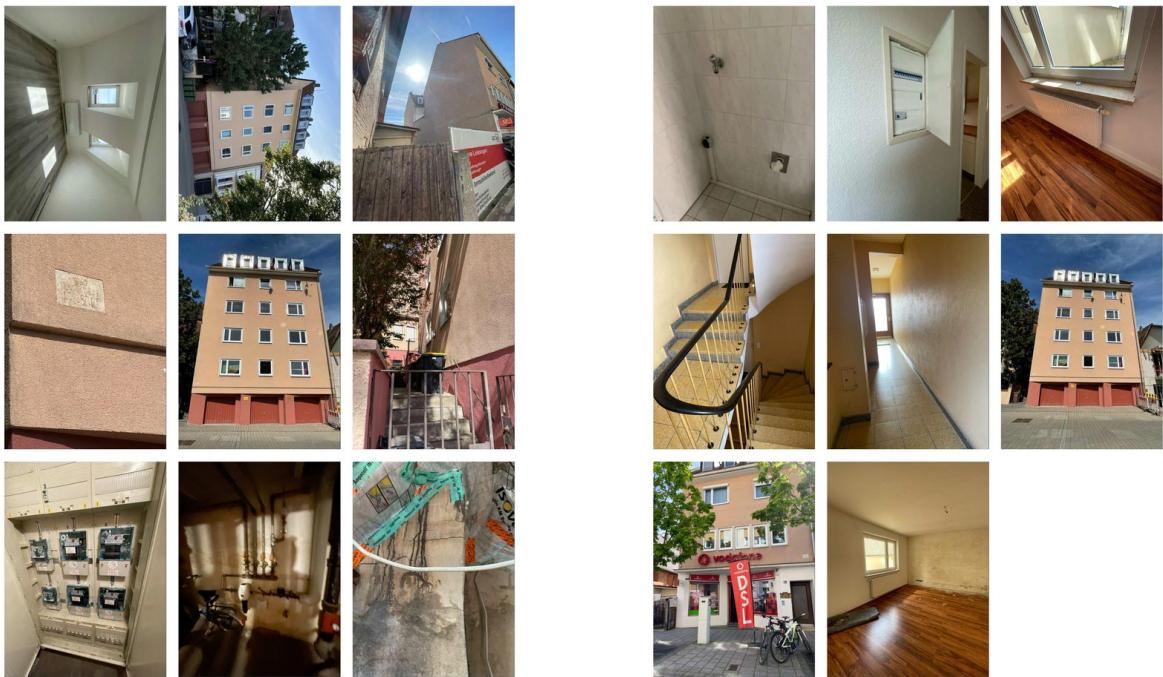
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

