

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Nürnberg

Investmentobjekt in Nürnberg zu Verkaufen!



Objekt-Nr. **OM-419262**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **2.298.000 €**

Ansprechpartner:
Cering

Adam Klein Str. 115
90431 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Gewerbefläche	161,30 m ²
Grundstücksfläche	402,00 m ²	Gesamtfläche	844,20 m ²
Etagen	5	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	682,90 m ²	Nettomiete Soll	129.256
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	118.492
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	19,00
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	14

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahre 1963 in massiver Bauweise errichtete Anwesen ist voll unterkellert und verfügt über 12 WE mit Balkonen und 2 Gewerbeeinheiten, von denen aktuell 1 WE durch den Eigentümer genutzt wird. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und wird zum Teil von Mietern mit älteren Mietverträgen genutzt (neue Mietverträge ohne Dachbodennutzung).

Durch die Nutzung der o.g. Einheit durch den Eigentümer sind ca. 34,76 qm Wfl. nicht vermietet. Mehrere Wohneinheiten wurden in den letzten Jahren modernisiert. Das Objekt präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit langfristig vermieteten Einheiten.

2019: Renovierung WE 3. OG rechts (saniert) 2021: Renovierung WE 4. OG Mitte (saniert)
2021: Renovierung WE 1. OG links (saniert) 2024: Renovierung WE 2. OG Mitte (saniert)
2021: Außenfassade neu gestrichen

Außerdem besteht ein Gewerbemietvertrag über das Eckgrundstück am Haus.

Im Haus befinden sich 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 12 WE ab 1 OG bis 5 OG.

EG: 1 x GEW Chemische Reinigung, 1 x GEW Pizzeria

1 OG bis 3 OG: 3 x 2 Zimmer Wohnungen

4 OG: 1 x 3 Zimmer Wohnung, 1x 2 Zimmer Wohnung sowie eine 1 Zimmer Wohnung

IST Bruttorendite 5,16 % SOLL Bruttorendite 5,62 %

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Alle Angaben ohne Gewähr. Es handelt sich um einen Verkauf von Privat!

Lage

Das Objekt befindet sich im Westen Nürnbergs, in einer gefragten Wohn- und Geschäftslage mit hervorragender Infrastruktur. Sehr gute Anbindung an Bus, U-Bahn und den Frankenschnellweg Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe. Kurze Wege zu den Autobahnen A73 und A3 sowie in die Innenstadt Nürnberg ist mit rund 518.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Bayerns und Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die Region zählt zu den führenden High-Tech-, Industrie- und Dienstleistungszentren Deutschlands.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,72 kWh/(m ² a)
Endenergiebedarf Wärme	367,20 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Aussenansicht 2

Exposé - Galerie



Aussenansicht 3