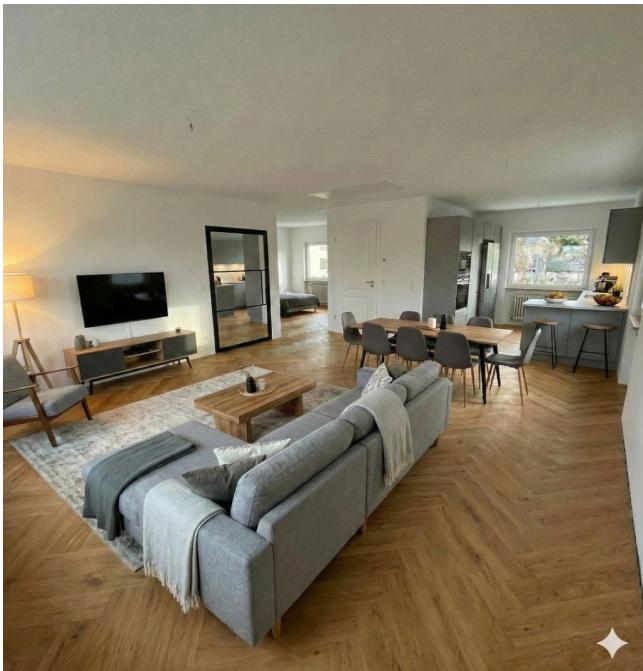


Exposé

Erdgeschoßwohnung in Gaulnhofen

**Doppel-Chance in Nürnberg-Gaulnhofen: 2 Einheiten –
Maximale Rendite! oder Steuerfreier Verkauf?**



Objekt-Nr. OM-424698

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
MORITZ GREINER
Telefon: 0176 20264510

90455 Gaulnhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	116,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	583 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie: Flexibilität auf zwei Ebenen Zum Verkauf steht ein einzigartiges Immobilienpaket in einer gepflegten Wohnanlage in Nürnberg-Gaulnhofen. Es handelt sich um eine baurechtliche Einheit, die Ihnen jedoch die volle Flexibilität von zwei getrennten Wohnbereichen bietet – ideal für anspruchsvolle Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Platzbedarf.

Aufteilung & Potenzial:

Einheit 1 (Erdgeschoss): Großzügige ca. 80 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer. Hell, modern geschnitten, Hochwertiger Fischgrät-Vinyl und ideal für Familien oder Paare.

Einheit 2 (Souterrain): Ein separates, ca. 36 m² großes 2-Zimmer Apartment mit eigenem Bad und Kochnische. Perfekt zur Vermietung als Single-Wohnung, Home-Office oder Gästebereich.

Warum dieses Paket Ihr Investment sichert: Der Preis von 479000€ spiegelt nicht nur die attraktive Lage und den hervorragenden Zustand wider, sondern vor allem die hohe Wirtschaftlichkeit. Durch die zwei getrennten Einheiten erzielen Sie eine überdurchschnittliche Mietrendite. Während die große Einheit stabil vermietet wird, fungiert das Apartment als echter „Cashflow-Booster“.

Profi Tipp: Ziehen sie in eine Einheit ein, Wohnen sie dort 3 Jahre und Verkaufen die andere nach Trennung STEUERFREI!

Separate Briefkästen sind bereits vorhanden

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Keine Maklerprovision: Sie sparen ca. 17.500 € direkt beim Kauf.

Geringes Leerstandsrisiko: Zwei getrennte Einheiten sorgen für Risikostreuung.

Top-Verwaltung: Das Objekt wird durch eine renommierte Nürnberger Hausverwaltung betreut (Protokolle und Rücklagen sind lückenlos dokumentiert).

Lage: Gaulnhofen zählt zu den wertstabilsten und grünsten Stadtteilen Nürnbergs.

Baurechtlicher Hinweis: Rechtlich werden beide Einheiten zusammenhängend erworben, was die Verwaltung für Sie deutlich vereinfacht (ein Grundbuchblatt, ein Ansprechpartner, weniger Hausgeld da 1x Verwaltungskosten etc.)

Ausstattung

Dieses Investment spielt in der obersten Liga. Wir bitten um Zusendung einer vollständigen Anfrage.

Preis ist Verhandlungsbasis. Bei hohem Interesse behalten wir uns ein transparentes Bieterverfahren vor.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch in der Renovierung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Natur & Freizeit: Hoher Erholungswert vor der Haustür

Gaulnhofen liegt eingebettet in Wiesen, Wälder und Felder und bietet einen außerordentlich hohen Freizeit- und Erholungswert:

Grüne Lunge: Die unmittelbare Nähe zu den Rednitzauen, dem Wiesengrund und dem Faberwald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Jogging-Runden und Radtouren ein.

Wassernähe: Der nahegelegene Europakanal und die Gaulnhof Weiher bieten malerische Kulissen und Biotope, die für naturnahe Erlebnisse sorgen.

Ruhiges Wohnen: Die Bebauung ist überwiegend durch locker geschlossene Wohngebiete mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geprägt, was für ein angenehm diskretes und ruhiges Wohnumfeld sorgt.

Infrastruktur & Anbindung: Schnell in der Stadt, schnell auf der Autobahn

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend:

Verkehrsanbindung (PKW): Die schnelle Erreichbarkeit der B8 und der A73 (Südwesttangente) gewährleistet eine zügige Fahrt ins Nürnberger Zentrum sowie nach Schwabach oder Fürth. Auch die Anbindung an den überregionalen Verkehr (z.B. Richtung München oder Erlangen) ist ideal.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV): Mehrere VGN-Buslinien (z.B. 52, 92) verbinden Gaulnhofen direkt mit den umliegenden Stadtteilen und Bahnhöfen, wodurch die Nürnberger Innenstadt bequem und zeitnah erreichbar ist.

Nahversorgung: Alle Dinge des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken – sind in Gaulnhofen selbst oder den benachbarten Stadtteilen (z.B. Eibach, Reichelsdorf) schnell erreichbar.

Familienfreundlichkeit: Familien profitieren von einer soliden Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Immobilienmarkt & Perspektive: Stabile Werte im Nürnberger Süden

Die südliche Lage Nürnbergs ist seit Jahren besonders begehrt und steht für Wertstabilität:

Hohe Nachfrage: Die Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit macht Gaulnhofen zu einer gefragten Wohnlage – ideal für Eigennutzer, die langfristig planen, und für Kapitalanleger, die auf sichere Mieteinnahmen setzen.

Zusammenfassend bietet Gaulnhofen die perfekte Balance aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe – ein erstklassiges Umfeld für Ihr Premium-Asset.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Dusche EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Dusche EG



Balkon EG

Exposé - Galerie



Grundriss EG



Schlafzimmer UG



Wohnzimmer UG

Exposé - Galerie



Küche UG



Badezimmer UG

Exposé - Galerie



Grundriss UG