

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

**Lukrative Kapitalanlage – MFH in einer begehrten Lage
mit Ausbaupotenzial**



Objekt-Nr. OM-427758

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Viktor Wager

90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Etage	2. OG
Grundstücksfläche	790,00 m²	Gewerbefläche	200,00 m²
Etagen	3	Gesamtfläche	600,00 m²
Wohnfläche	323,00 m²	Sonstige Flächen	77,00 m²
Energieträger	Gas	Garagen	4
Preis pro m²	2.320,00 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	43.452
Modernisierung Jahr	2021	Preis pro Parkfläche	40 €
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	6

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Lage von Nürnberg. Die fünf Wohnungen sind folgend verteilt: eine 5-Zimmer Wohnungen, eine 3-Zimmer Wohnungen und drei 2-Zimmer-Wohnungen.

Alle Wohnungen sind dauerhaft vermietet.

Die Einheiten setzen sich wie folgt zusammen:

EG:

-Whg 1. 5- Zimmer, ca. 100 m² Wfl.

1.OG:

-Whg 2. 3- Zimmer, ca. 70 m² Wfl.

-Whg 3. 2- Zimmer, ca. 60 m² Wfl.

2.OG:

-Whg 4. 2- Zimmer, ca.46 m² Wfl.

-Whg 5. 2- Zimmer, ca. 47 m² Wfl.

3.OG:

-Dach ca.80m² nicht ausgebaut

.

Scheune:

- ca.200 m² Gewerbefläche.

Im Einzelnen:

1. Die Grundstücksfläche beträgt: ca.790 Quadratmeter
2. Die Gesamtwohnfläche beträgt: ca.323 Quadratmeter
3. Die Gewerbefläche beträgt: ca.200 Quadratmeter
4. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca.600 Quadratmeter
5. Anzahl der Wohnungen: 5 Wohnungen
6. Anzahl der Garagen: 4 Garagen
7. Anzahl der Gewerbeinheit: 1 Gewerbeinheit (Scheune)

Die derzeitigen Mieteinnahmen betragen ca. 43.452 € Netto pro Jahr.

Das Haus - Baujahr 1966- wurde regelmäßig instandgehalten. In der letzten 12 Jahren wurden drei Wohnungen (Whg.1, Whg.2 und Whg.4) kernsaniert. Zwei anderen sind in einem guten Zustand.

Die Fenster wurden komplett im Juli 2014 ausgetauscht, das Treppenhaus gestrichen.

Im November 2024 wurde die hochwertige Eingangstür eingebaut. Im Sommer 2024 wurde das Tor und der Eingangsüberdach gestrichen.

Eine Kanalreinigung und Sanierung wurden im Jahre 2021 durchgeführt. Es wurde im Jahr 2025 ein Sanierungsplan von einem Energieberater erstellt, es liegt ein Zuwendungsbescheid von dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle vor.

Es besteht die Möglichkeit das Dach auszubauen, die Scheune modernisieren bzw. abzureisen und ein- oder zwei- Familienhaus bzw. MFH mit 6 Wohnungen einzurichten.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 06.02.2036

Baujahr lt. Energieausweis: 1966

Endenergieverbrauch beträgt: 139,5 kwh/(m²*a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas H

Die Energieeffizienzklasse ist E

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen wurde im Jahre 1966 errichtet und wird von einer zentralen Erdgasanlage beheizt. Die zum Verkauf stehende 5 großzügige Wohnungen verfügen über guten und funktionellen Schnitt und wurden vorwiegend mit Laminatboden und Bodenfliesen ausgelegt. Die Bäder, Küchen und Toiletten sind gefliest. Durch die großen Fenster wirken die Wohnungen hell und sehr wohnlich. Das Mehrfamilienhaus ist voll unterkellert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Anwesen befindet sich in einer begehrten Lage Nürnberg in Laufamholz.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken sind in ausreichender Zahl vorhanden. Schulen und Kindergärten sind hier ebenfalls vor Ort.

Die S-Bahnstation und die Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Mit dieser können Sie in alle Richtungen fahren.

Die nächsten Autobahnanschlüsse A9 und A3 ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Frankenmetropole Nürnberg bietet mit ihrem kulturellen und kulinarischen Angebot vielfältige Abwechslung.

Infrastruktur:

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

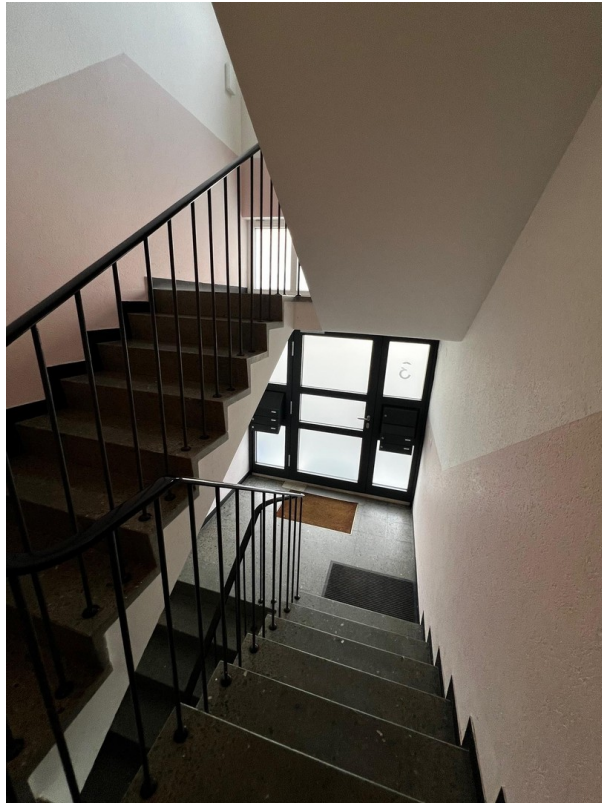
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

