

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

**2 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheit Kernsaniert in
zentraler Lage von Nürnberg Rendite 5,32%**



Objekt-Nr. OM-433939

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.690.000 €**

Ansprechpartner:
Nikolaos Koutsimanis

Rothenburger Straße 130
90439 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1889	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	584,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	3	Badezimmer	12
Zimmer	29,00	Stellplätze	8
Wohnfläche	768,00 m²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Gesamtmieteinnahmen: 11.920 € / Monat $\approx$ 143.040 € p. a. Netto-Kaltmiete****

****Gesamtwohn- und Nutzfläche: ca. 768 m²****

****Grundstücksfläche: ca. 584 m²****

Rendite 5,32 %

Kaufpreisfaktor 18,8x

Kontakt: Nikolaos Koutsimanis 0175 – 205 2908

Zum Verkauf steht zwei repräsentative Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeinheit, und Innenhof mit Stellplätzen.

Das im Jahr 1889 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2016–2017 umfassend kernsaniert (Elektro, Sanitär, Bäder, Fassade).

Die Fassade erhielt bereits 2016 eine 15 cm starke Wärmedämmung, sämtliche Fenster wurden durch moderne Kunststoff-Doppelfenster ersetzt.

Das Vorderhaus verfügt über Einzel-Etagenheizungen (Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gas-Kombitherme ausgestattet.), während das Rückgebäude (RG) über eine moderne Zentralheizung versorgt wird.

Die Haustechnik und Bausubstanz befinden sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Das Objekt besteht aus einem Hauptgebäude mit einer Gewerbeinheit und sechs Wohnungen sowie einem Rückgebäude mit vier Wohneinheiten.

Gebäudedaten

- Baujahr: 1889
- Kernsaniert: 2016 – 2018
- Fassade gedämmt: 2016
- Heizung: Etagen / Zentralheizung
- Energieausweis: liegt vor
- Flurstücke: Sündersbühl 110/5 und 110/39
- Gesamtfläche lt. Kataster: 378 m² + 206 m² = 584 m²
- Grundbuchblatt: 3732, Amtsgericht Nürnberg
- Bodenrichtwert 2024: 880€/m²
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete: 143.040 €
- Sehr gute Vermietbarkeit dank zentraler Lage
- Solide Substanz – geringer Instandhaltungsaufwand

Kontakt:

Ausstattung

- Kernsanierung 2016 – 2018: Elektroinstallation, Sanitär, Bäder
- Fassade 2016: 15 cm Wärmedämmverbundsystem
- Fenster: Kunststoff-Doppelfenster in allen Einheiten
- Heizungssystem: Etagenheizungen im Vorderhaus (Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Gas-Kombitherme ausgestattet.) / Zentralheizung im Rückgebäude
- Modernisierte Bäder mit heller, zeitloser Ausstattung
- Neue Elektroverteilungen in allen Wohneinheiten
- Innenhof mit Stellplätzen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Kamin

Lage

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Sündersbühl, westlich der Nürnberger Innenstadt.

Die Rothenburger Straße bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

- U-Bahn-Station Rothenburger Straße in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister direkt vor Ort
- Hauptbahnhof in ca. 10 Minuten erreichbar
- Hohe Wohn- und Lagequalität mit stabilem Mietniveau

Infrastruktur:

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

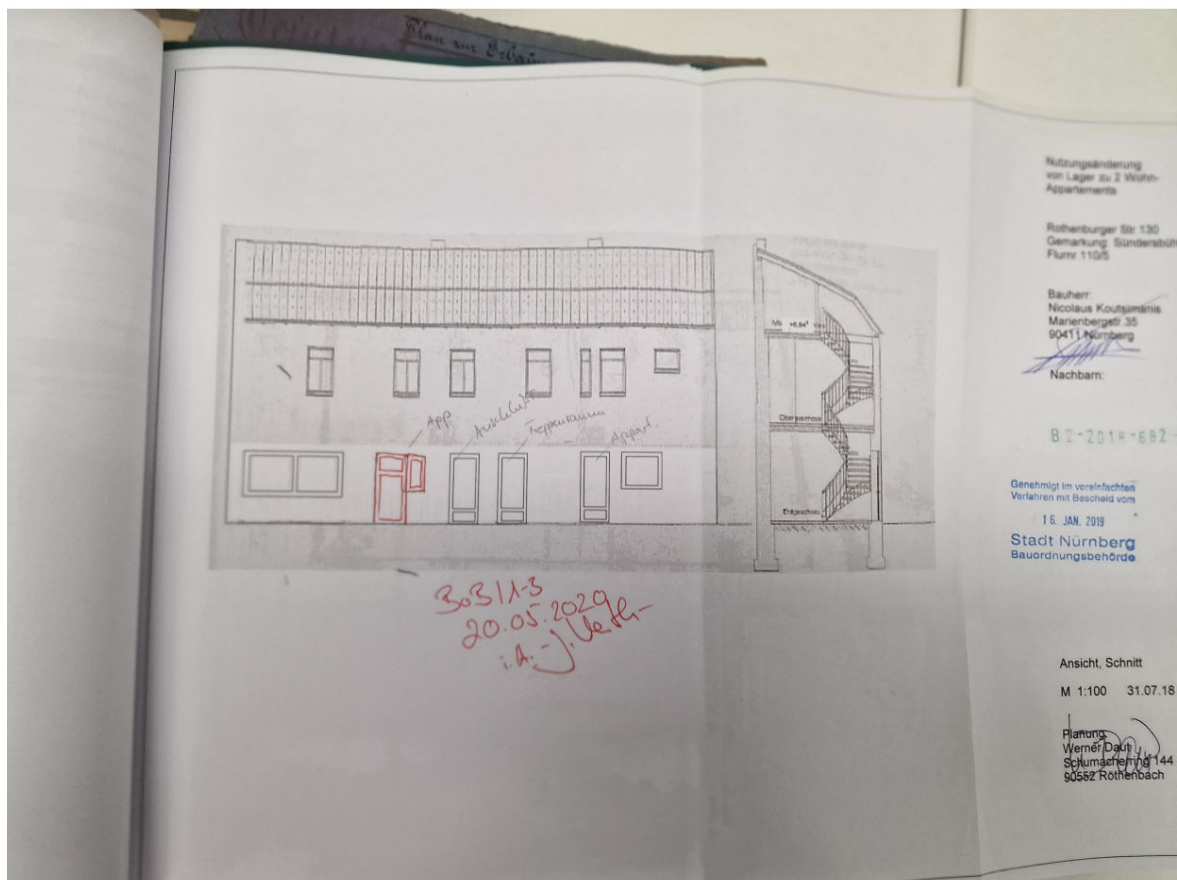
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

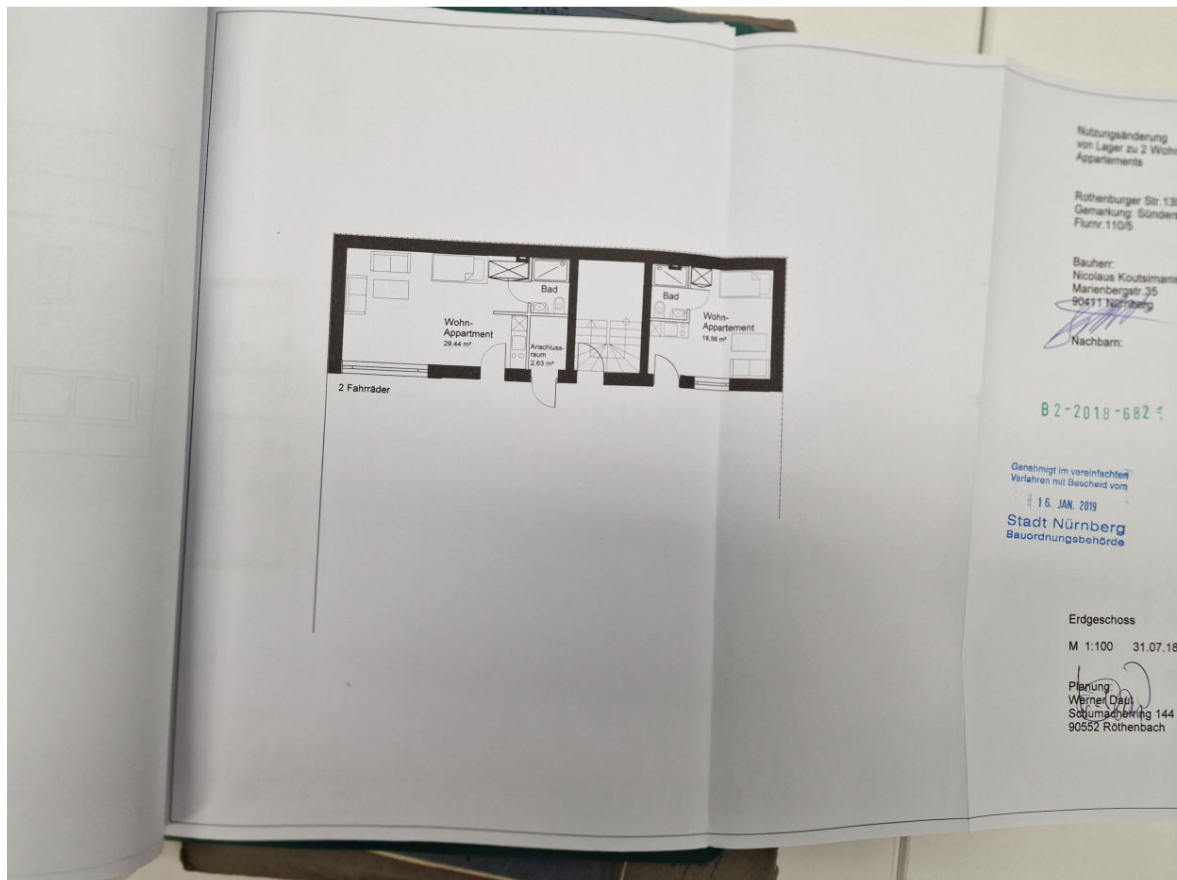
Exposé - Galerie



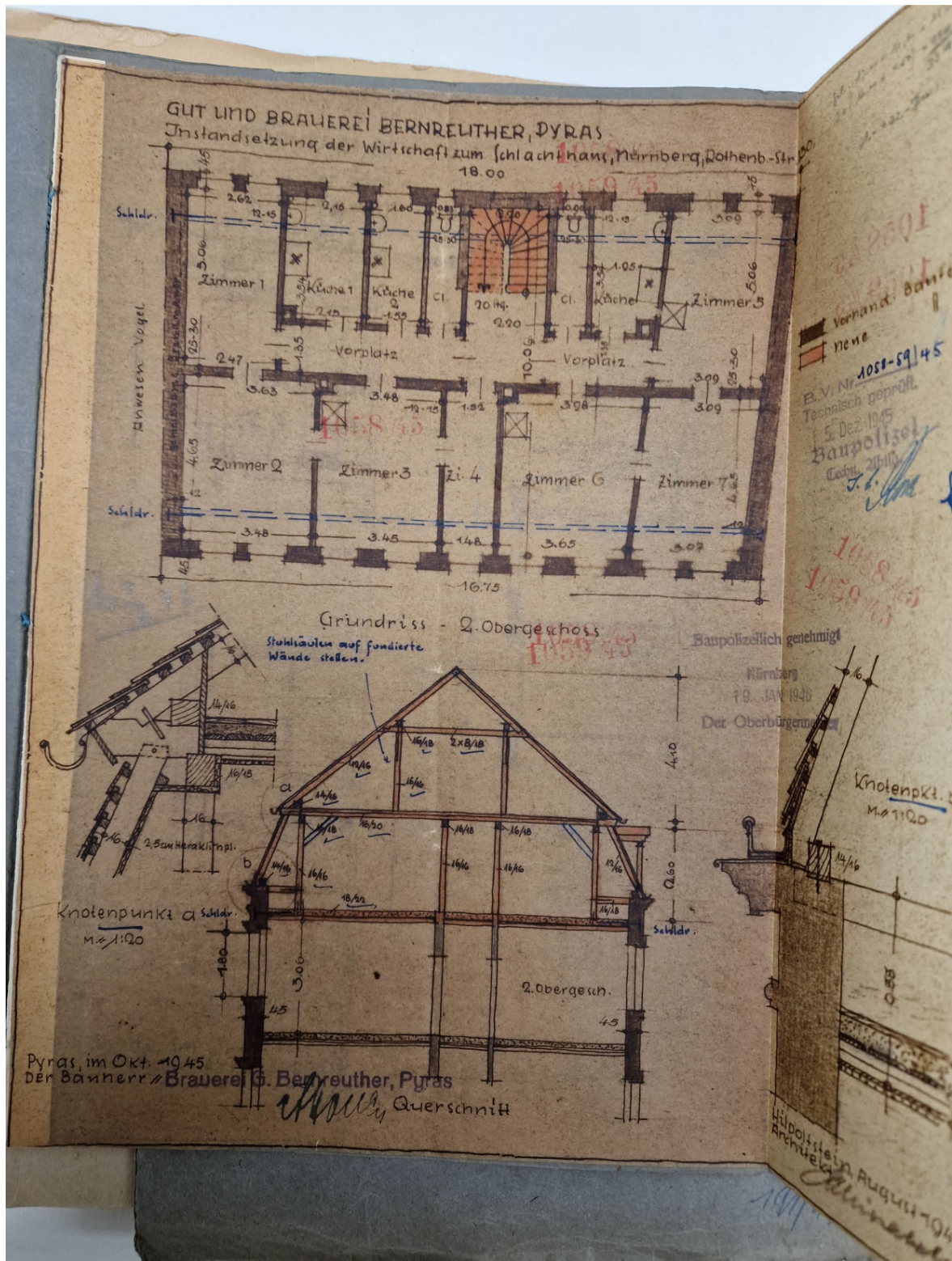
Exposé - Grundrisse



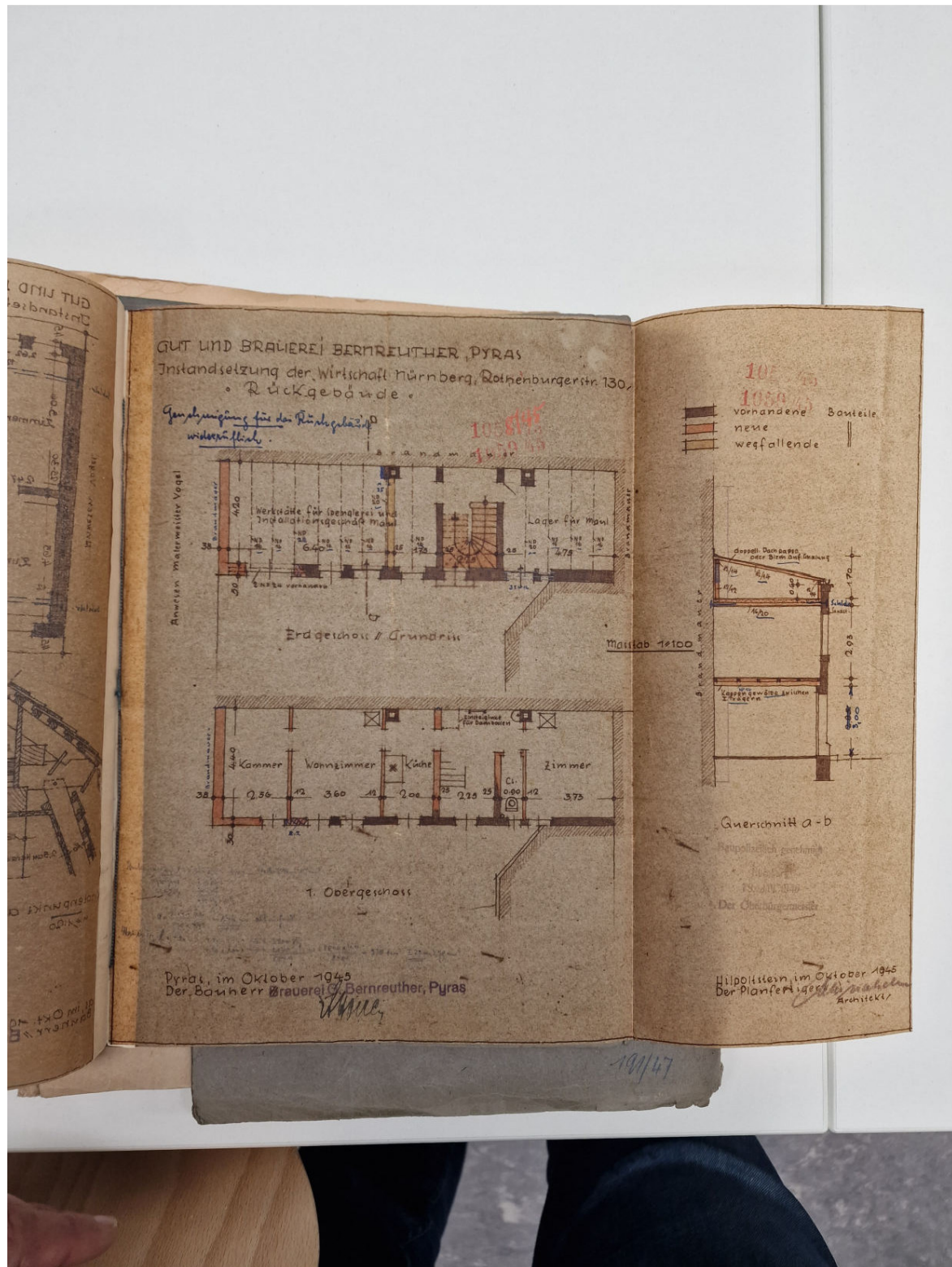
Exposé - Grundrisse



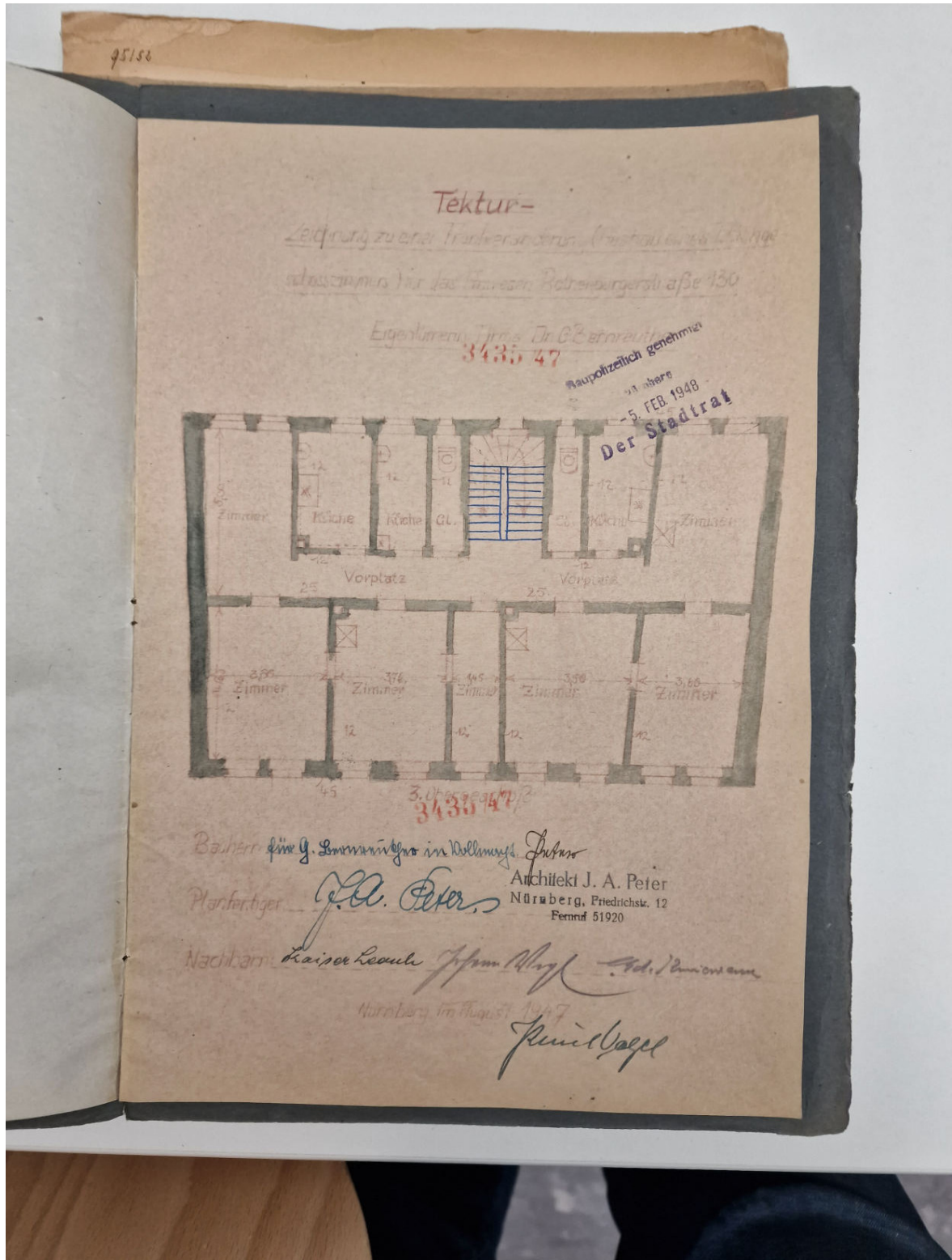
Exposé - Grundrisse



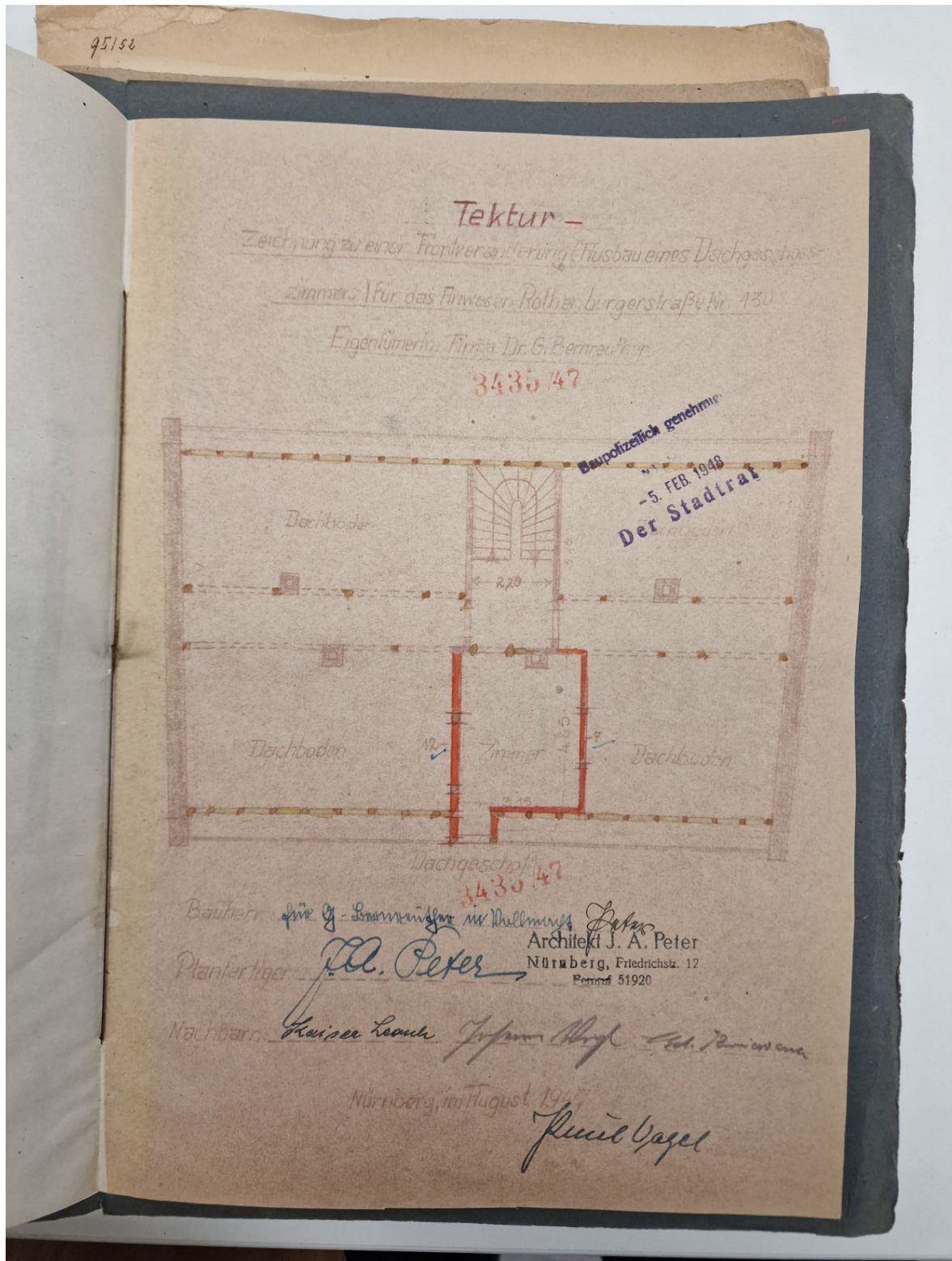
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



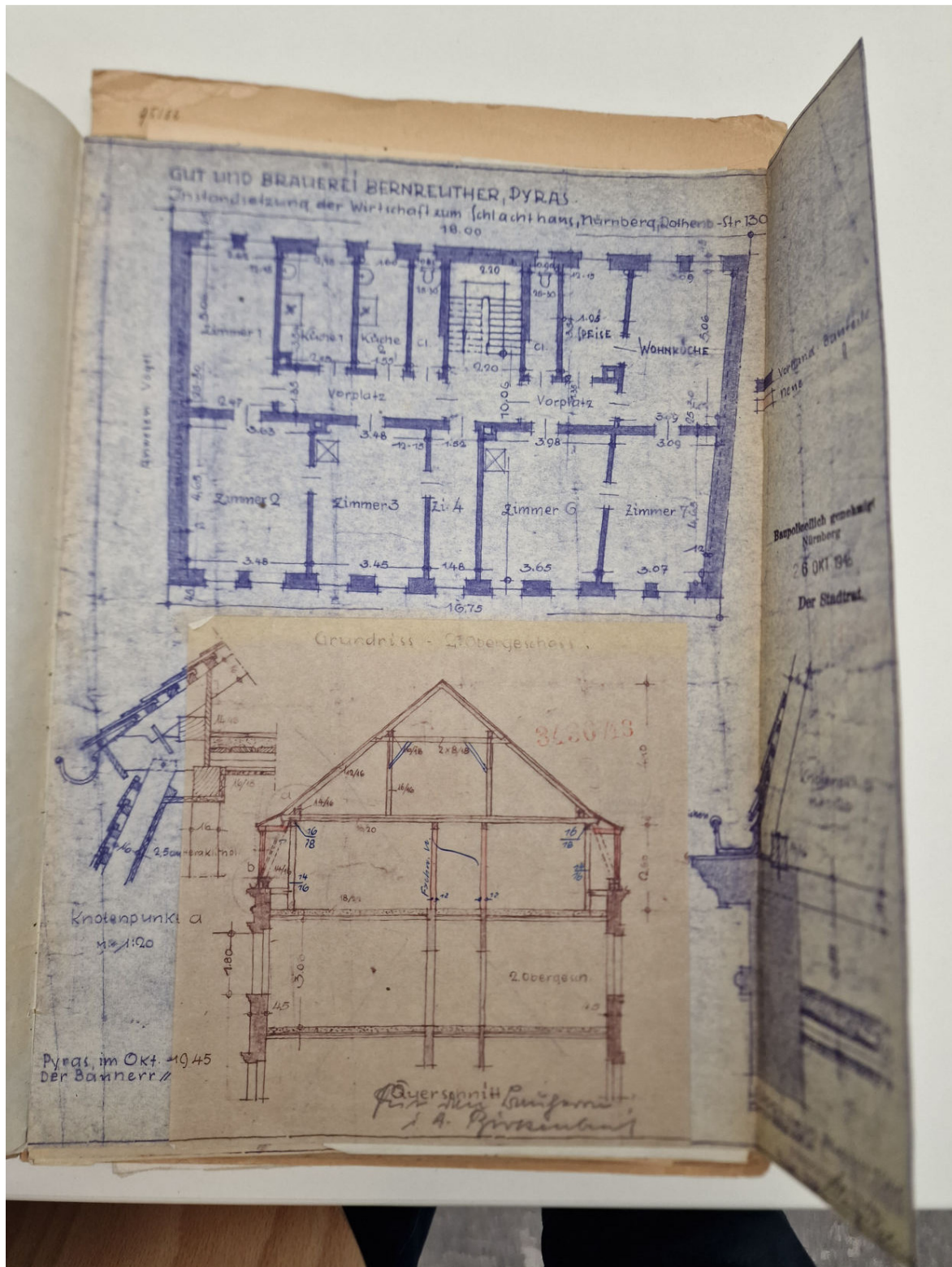
Exposé - Grundrisse



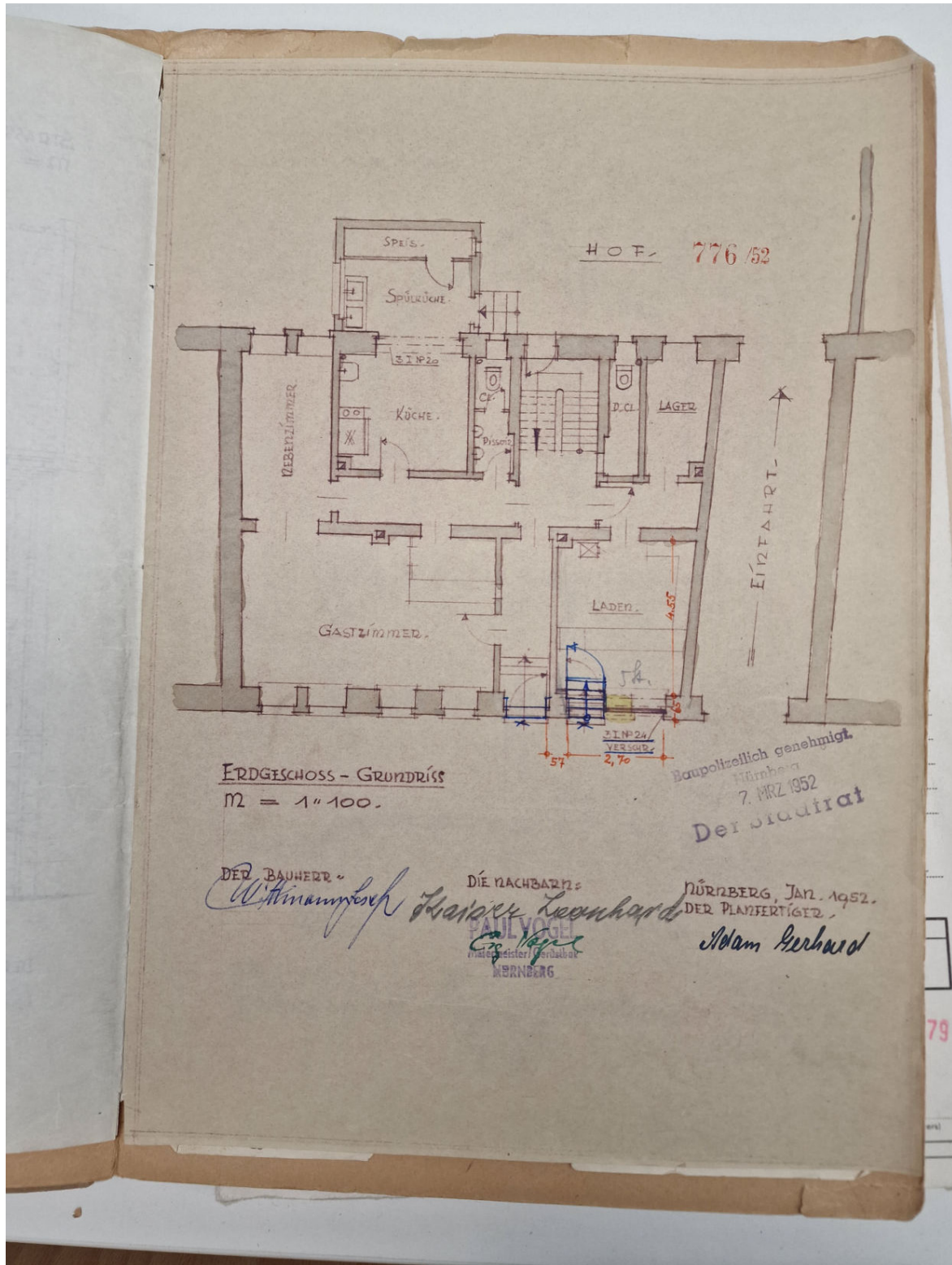
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



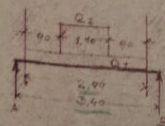
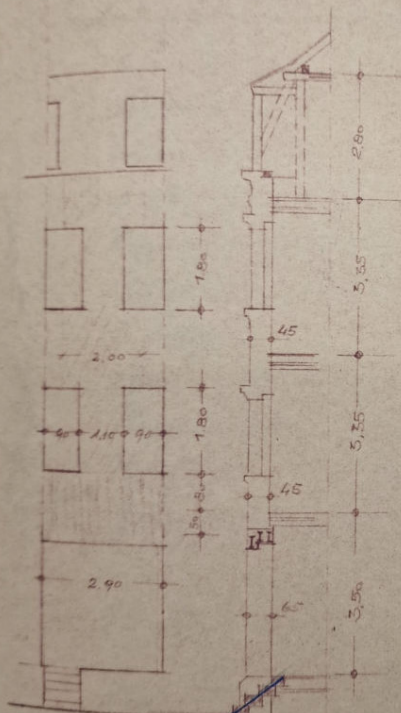
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Statische Berechnung für Träger über Längswänden

776/52



1) Q_1 = gleichmäßig verteilte Last

$$\text{Träger } 0.80 \times 0.65 \times 2.90 \times 1.8 = 1.76 \text{ t}$$

$$\text{Stütze } 0.80 \times 0.45 \times 2.90 \times 1.8 = 1.88 \text{ t}$$

$$\text{Lage I. } \frac{1}{2} \times 4.55 \times 2.90 \times 0.45 = 2.97 \text{ t}$$

$$q_1 = 0.55 \times 2.90 = 2.25 \text{ t/m} \quad Q_1 = 0.55 \text{ t}$$

2) Q_2 auf 1,10 m Breite aufsteht:

$$\text{Decke I. u. II. } 2.00 \times (3.35 \times 2 - 0.80) \times 0.45 \times 1.8 = 9.55 \text{ t}$$

$$\text{abgründer: } 2.00 \times 0.80 \times 0.45 \times 1.8 = 2.63 \text{ t}$$

$$\text{Rüstwerk: } 2.00 \times 0.45 \times 1.8 = 1.50 \text{ t}$$

$$\text{Decke II. u. III. } 2.00 \times \frac{1}{2} \times 4.55 \times 0.45 \times 1.8 = 4.10 \text{ t}$$

$$\text{Stützwand: } 2.00 \times 2.30 \times 0.3 = 1.20 \text{ t}$$

$$Q_2 = 12.58 \times 1.10 = 13.84 \text{ t} \quad Q_2 = 13.52 \text{ t}$$

$$\text{Gesamtlast: } Q_1 + Q_2 = 29.07 \text{ t}$$

$$H = S = 20.07 \times 0.5 = 10.00 \text{ t}$$

$$A_{\text{max}} = \frac{1000}{9.54} \times 1.76 - 2.25 \times 1.76 = 2.30 - 0.5 = 1.80$$

$$= \frac{17.00}{16.20} - \frac{2}{3.30} = 1.06$$

$$= 11.9 \text{ t/m} = 11900 \text{ kg/m}$$

$$W_x = \frac{11900 \times 100}{1400} = 850 \text{ cm}^3$$

$$\text{gefordert } 3 \text{ I.P. 22 mit } 3 \times 222 = 666 \text{ cm}^3$$

$$\text{Bauweise in Stahlbeton}$$

$$\text{Stützweite für } H \text{ u. } B = 30/60 \text{ cm}$$

$$\text{mit } S = \frac{1000}{1800} = 5.5 \text{ kg/cm}^2$$

Baupolizeilich genehmigt.

Nürnberg

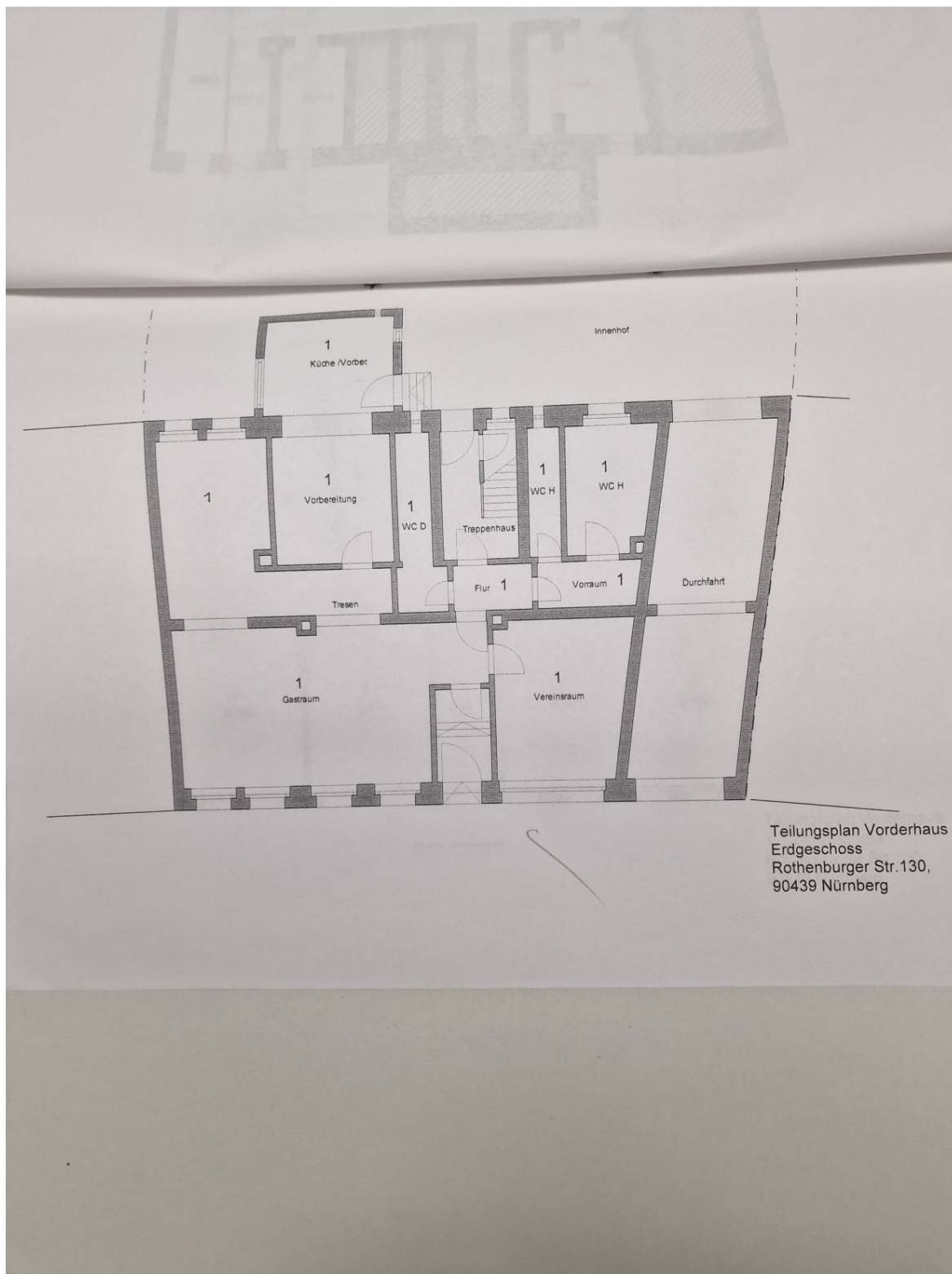
7. MRZ 1952

Der Stadtrat

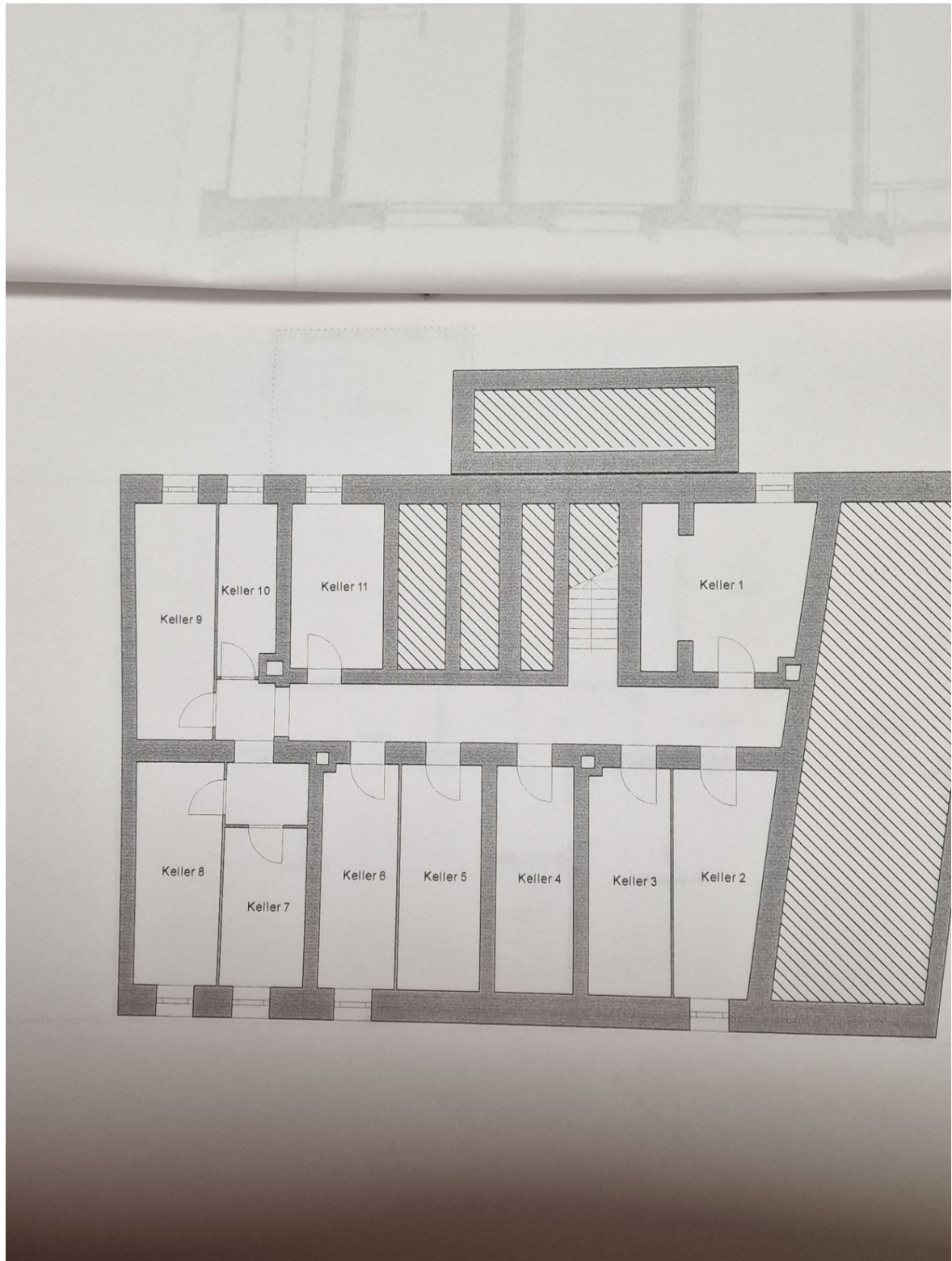
Nürnberg, am 7. März 1952.

Adam Bernhard

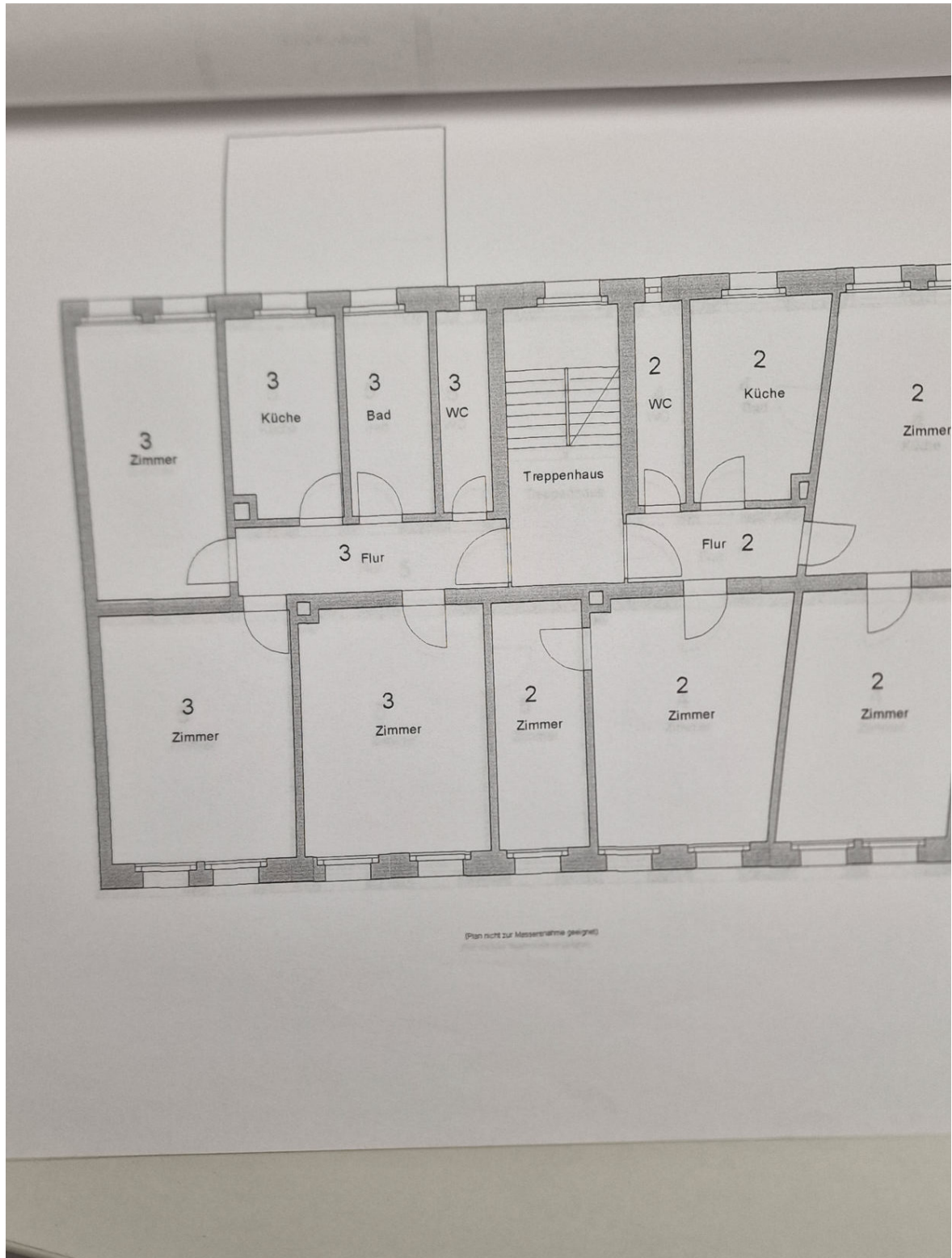
Exposé - Grundrisse



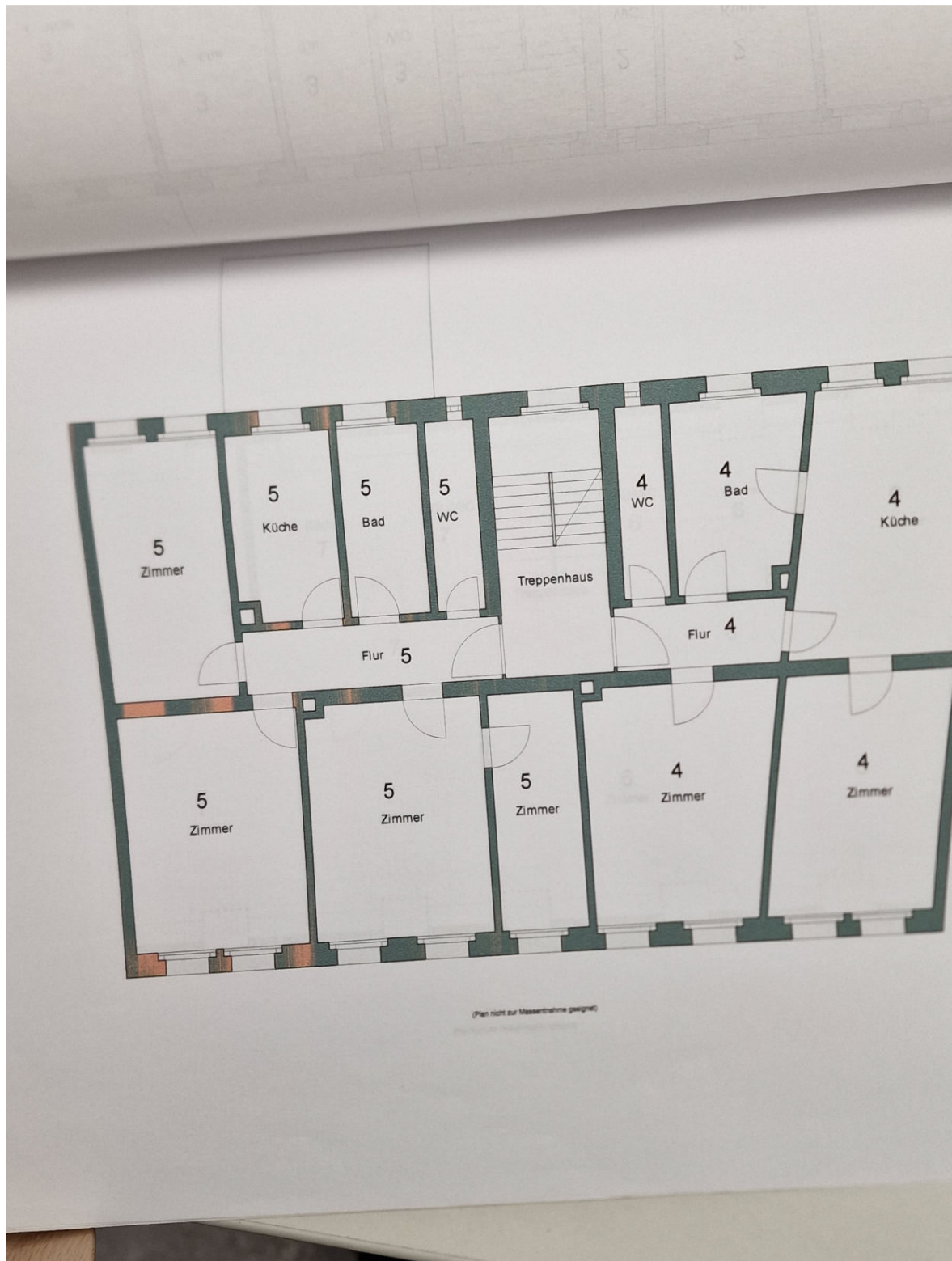
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

