

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

Stadthaus Nürnberg Altstadt Lorenz 2
Wohnungen+Lokal, super Rendite, Netto 1975 €
Mieteinnahmen



Objekt-Nr. OM-434849

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

90402 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1500	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	50,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wegen Auswanderung - Mehrfamilien Haus zwischen U-Bahn Weisser Turm und Plärrer zu verkaufen. In Erdgeschoss ein Lokal+Eingangsbereich+ 3 getrennte Toiletten, 2 Wohnungen: 1 OG+2 OG (2 Zi-Whg ca 45 qm pro Whg +/- 10%) + Treppenhaus+ Dach+ 2 Keller Räume. Ca 90 qm Wohn und 70 qm Nutzfläche

Die Möglichkeit, das Dach auszubauen ist gegeben, dadurch kann noch eine (Dach)Wohnung, Atelier, Hobby-Räumen

usw entstehen. 2 Nette Dammen als Mieterinnen, eine pro Etage und ein super Pächter in Erdgeschoss. Kalt/Nettomieten 1975 € monatlich, Warm 2425€. Nächstes Jahr sind ca 2100€ Netto erreichbar, die Lage: C&A/Breite Gasse und Karolinen Str sind nicht weit+U-Bahn Weißer Turm ist sehr gefragt,viele Angestellte suchen immer Wohnungen in der Nähe. Nürnberger Lorenz Mietspiegel liegt schon bei 17 €/qm in 2026. Der Pächter in Erdgeschoss hat ein 5 Jahre Vertrag möchte gerne 10 Jahre mindestens bleiben falls der Vermieter einverstanden ist so daß die Einnahmen gesichert sind, langfristig. Dazu Einzel-Denkmal also kein Stress mit EU Verordnungen wegen Renovierung/Zertifikate/Heizung /Dämmung ab 2027 was viele normale Besitzer viel Geld in die Zukunft kosten werden. Die Wohnungen sind Tip Top mit Einbauküchen und Elektrogeräte ausgestattet wie neu, Die 2 Mieterin möchten auch sehr lange drin bleiben. Das Lokal hat auch eine Grundausstattung bereits im Preis. Konzession, 3 Toiletten, Außenbestuhlung alles genehmigt. Kein Renovierung/Reparatur Stau. Falls eine Finanzierung erforderlich ist das Haus zahlt sich von Alleine, 1975 € Mieteinnahmen monatlich auch mehr möglich, die Miet-Verträge sind mit 3 Monate Kündigungsfrist bei Eigenbedarf kündbar. Sehr nette Mieterin (Ärztin 2 OG und Museum-Angestellte 1 OG) sauber, nicht Raucher, keine Tiere. Die Mieten kommen immer pünktlich, nie Rückstand. Abschreibungen usw wegen Denkmalschutz wirken sich sehr positiv, Die Zinsen(falls Finanzierung) können abgesetzt werden. Die Lage und Wertsteigerung, Nachfrage in der Altstadt sind immer gegeben. Es muss nichts investiert werden. Bitte Anfragen nur mit Name und Vorname wie in Ausweis und Feedback über die Finanzierung (zusagen) oder nicht notwendig. Es wird keine Exposé von mir geben, bin Privat und man kann alles miteinander klären. Preis 529000 € ist ein bisschen verhandelbar so daß man über 4,5% Rendite erzielt, mit Mieterhöhung noch mehr. Besichtigungstermine werden nur am Wochenende und nur wenn erst die Kaufkraft, Daten, Alle Fragen geklärt sind. Möchte die Mieter nicht umsonst belästigen mit Termine. Danke fürs Verständnis. MfG Privat

Ausstattung

Einmalig-Historische Gebäude bereits in viele Dokumentationen erwähnt, Alle Besitzer in Stadtarchiv gefasst

Das Haus kann man nicht vergleichen mit Objekte die aktuell verkauft werden, und Systemtechnisch kann man der Preis nicht genau eintragen/ermitteln: Sind 3 Stockwerke mal 50 qm in Nbg-Lorenz Renoviert: In Erdgeschoss ein Lokal und 2 Wohnungen oben drauf: Wohnungen mit Einbauküchen und Elektrogeräte, neue Durchlauferhitzer

Lokal eingerichtet, Einrichtung inklusive

Glasfaser und Fernwärme Anschluss in 2025 gezogen, Stromzähler und Wärmezähler vorhanden. Das Haus hat, wie durch ein Wunder, der zweite Weltkrieg ohne Kratzer überstanden, Bilder vorhanden. Teilweise werden 4Zi Wohnungen für 490000 € angeboten in Mehrfamilienhäuser was weniger bringen und noch Rücklagen/Hausgeld kosten und irgendwann noch saniert werden. Hiermit ist der Besitzer zu nichts verpflichtet, kein Stress mit Hausverwaltung, Eigentümerversammlung, Auflagen, Verordnungen usw. Viele Schätzungs Systemen zb von Immoscout berechnen leider falsch, nur die Mieten für die 2 Wohnungen (90qm/1230€/kalt) aber das Lokal in Erdgeschoss bringt monatlich auch 745 €/Kalt entsprechend ist der Wert insgesamt viel höher.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Grundsteuer 360€/Jahr

Glasfaser und Fernwärme Anschluss in 2025

Lage

Nürnberg Lorenz.

Nürnberg Altstadt

U-Bahn Weißer Turm

U-Bahn Plärrer

Jakobs Platz

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

← 29. Jan. 2025 19:30 ☆ ⋮



Teilen Bearbeiten Hinzufügen zu Papierkorb



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Kleinanzeigen Nürnberg (Mittelfr) > Immobilien > Mietwohnungen >

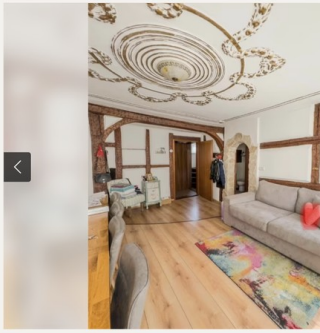
Deine Anzeige

Besuche: 1441
Merkliste: 41
Endet am: 18.04.2026

Bearbeiten
 Reservieren
 Verlängern
 Löschen
 Verkaufsschild drucken

Anzeige hervorheben

Hochschieben Neue Aufmer Anzeige
 Highlight Bis zu 2x mel
 Wiederholtes Hochschieben Bis zu 5x mel nach oben ge
 Top-Anzeige Bis zu 10x m
 Galerie Bis zu 15x m Startseite



2 Zi Whg Altstadt Nürnberg zu vermieten ab 0: 640 €

90402 Nürnberg (Mittelfr) - Mitte >
22.02.2026 1441

405 of 512



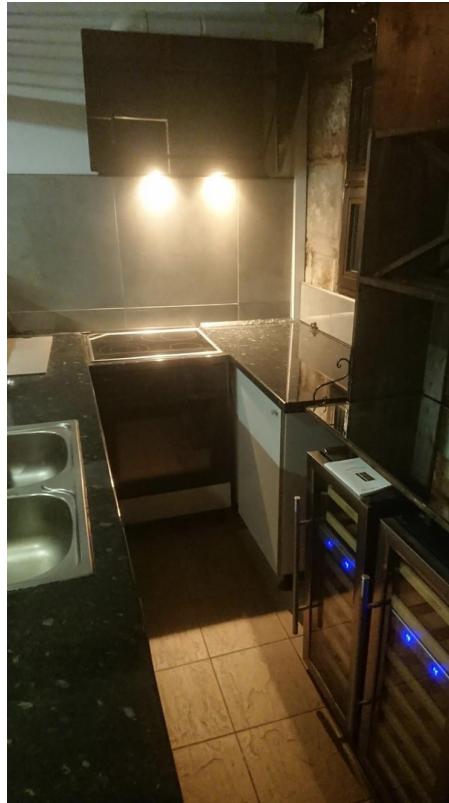
Gabriel AirCat
24.07.2025

Dan Lazarescu

Gefällt mir Kommentieren Teilen



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



dieses Anwesen auch eines
menhängende Hausbriefreihe
im Stadtarchiv erhalten hat
besitzer und, durch die Nach
hältnismäßig leicht feststell
Schellenmacher Balthasar Sc


Exposé - Galerie

- ✓ Keine Registrierung
- ✓ Kostenlos

Der aktuelle Mietspiegel für Nürnberg Altstadt-St. Lorenz weist eine Durchschnittsmiete von 14,48 Euro pro Quadratmeter aus. In den beliebtesten Lagen werden Mietpreise von durchschnittlich 17,30 Euro pro Quadratmeter

2823	Mostgasse 6; Wohnhaus mit Weinstube			4	
	Gastwirtschaftsgerechtigkeit I. Klasse	--	--		50

Exposé - Galerie

Das Gebäude  stammt im Kern aus dem 15. Jh. und gehört damit zu den ältesten Handwerkerhäusern der Stadt. Es ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Die Fachwerkfassade zur Straße wurde im 19. Jh. verputzt und erhielt die für Nürnberg sehr seltene und daher baugeschichtlich sehr wertvolle biedermeierzeitliche Stuckfassade.

20:12

Gastgewerbe

- **Definition:** Eine "Gastwirtschafts-Gerechtigkeit" war früher die offizielle Erlaubnis (Konzession) eines Landesherrn oder einer Stadt, eine Gaststätte zu betreiben, Gäste zu beherbergen und Alkohol auszuschenken.
- **Erste Klasse:** Die Einteilung in "Klassen" (wie erste oder zweite Klasse) gab an, welchen Standard oder welche Rechte die Wirtschaft hatte. Eine Wirtschaft "erster Klasse" war oft ein Voll-Gasthof mit dem Recht auf Beherbergung, Bewirtung und Stallungen für Pferde, während niedrigere Klassen oft nur Schankrechte (Schenken) ohne Übernachtung hatten.  +1