

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

**Renditekracher! 733m² WoFl, 11 WE, 102.000€ Kaltmiete
p.a. - AUFTEILER MÖGLICH! *PROVISIONSFREI***



Objekt-Nr. OM-450865

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.799.000 €**

Ansprechpartner:
David Hlavacek

90441 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900
Grundstücksfläche	450,00 m ²
Etagen	5
Zimmer	36,00
Wohnfläche	733,00 m ²
Nutzfläche	833,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	11
Badezimmer	11
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die perfekte Kapitalanlage in Nürnberg-Gibitzenhof – provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

- 733 m² Wohnfläche
- Aktuelle Ist-Nettokaltmiete: 101.904 € p.a.
- Faktor 17,6x im Einstand // 5,7% Bruttorendite
- 11 Wohneinheiten von ca. 32 m² bis ca. 91 m²
- Aufteilung nach WEG möglich!
- Vorderhaus und Hinterhaus mit 2 separaten Hauseingängen
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden
- Grundstücksfläche: ca. 450 m²
- Käuferprovisionsfrei, da Verkauf direkt vom Eigentümer!

Objekt-Highlights:

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende, Baujahr ca. 1900
- Attraktive Kapitalanlage mit bereits starker laufender Nettokaltmiete
- Zentrale und dennoch verkehrsberuhigte Wohnlage in Nürnberg-Gibitzenhof
- Sehr gute Anbindung an Nahversorgung, ÖPNV, Fernverkehr und Innenstadt
- Sehr gute Grundrisse, teilweise ideal für WG-Vermietung
- Interessante Entwicklungsperspektive durch mögliche WEG-Aufteilung
- Zusätzliches Potenzial durch vorhandene Dachgeschossreserve

Zustand und Modernisierung:

- Gepflegte Fassade
- Gepflegtes Treppenhaus
- Ordentlicher Hinterhof
- Laufende Instandhaltung
- Teilrenovierte Bäder
- Isolierverglaste Fenster im Dachgeschoss
- 8 von 11 Einheiten mit modernen Gasthermen
- 2 Wohnungen aktuell mit Holzöfen beheizt
- 1 Wohnung aktuell mit Elektroheizung beheizt
- Kanalsanierung im Jahr 2016 abgeschlossen
- Dach im Jahr 2023 teilweise neu eingedeckt

Ein starkes Zinshaus mit laufenden Mieteinnahmen, klarer Struktur und zusätzlichem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, Bestandhalter und Investoren!

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir weitere Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Infrastruktur:

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

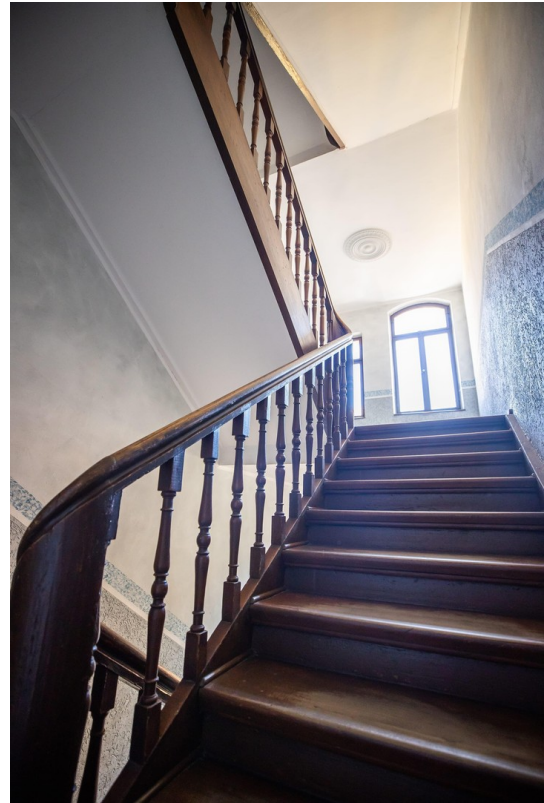
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,48 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



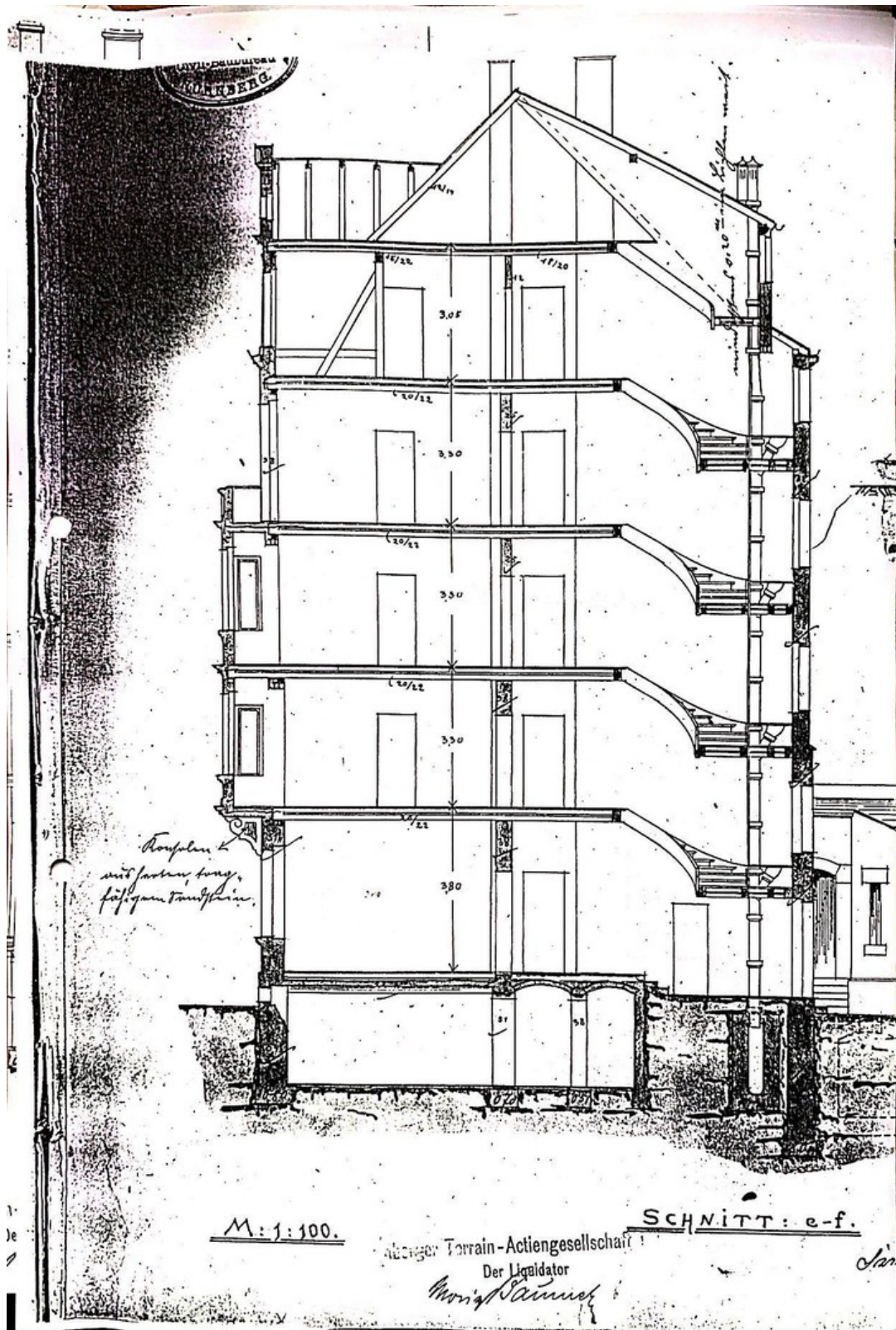
Exposé - Galerie



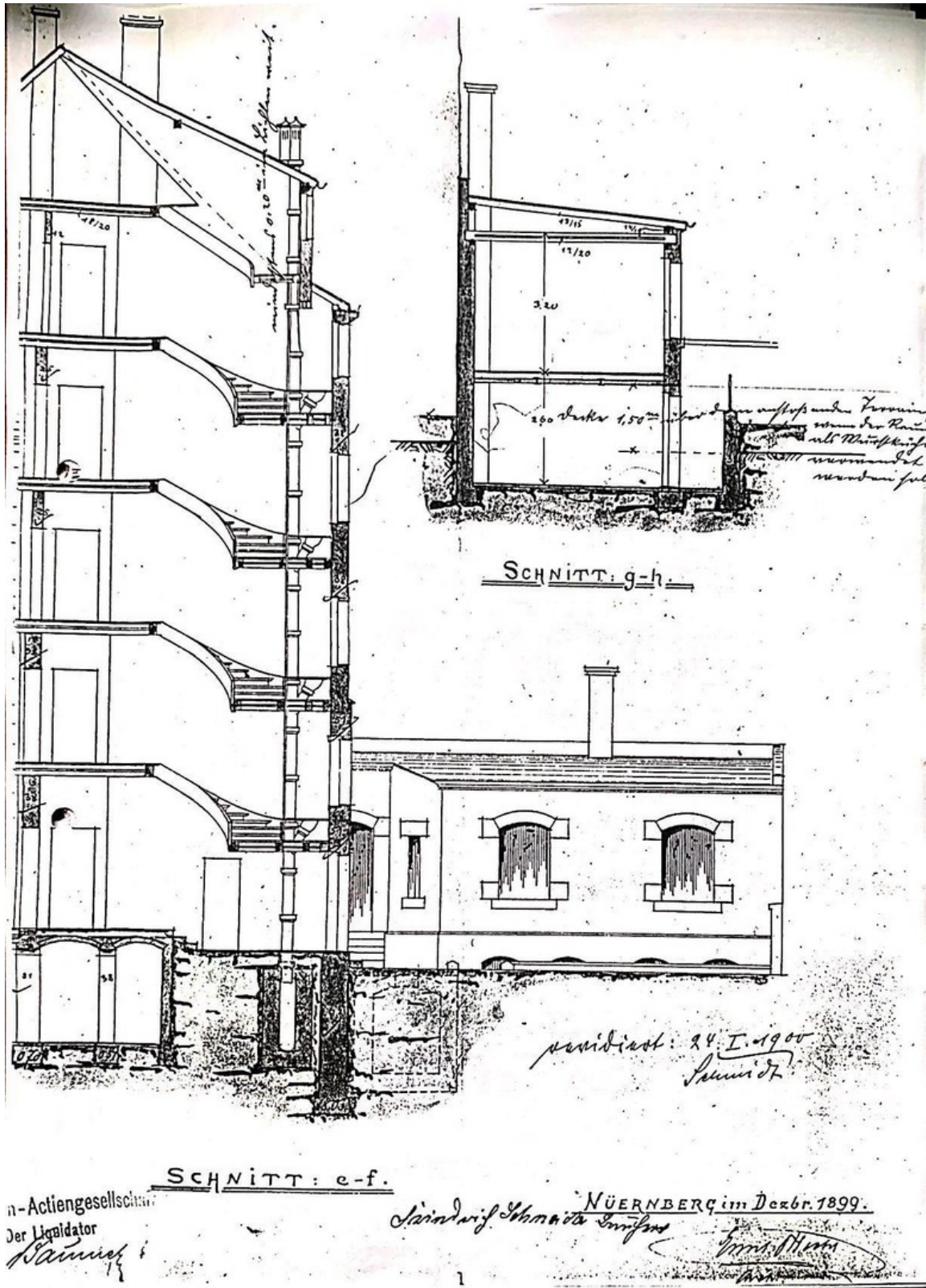
Exposé - Galerie



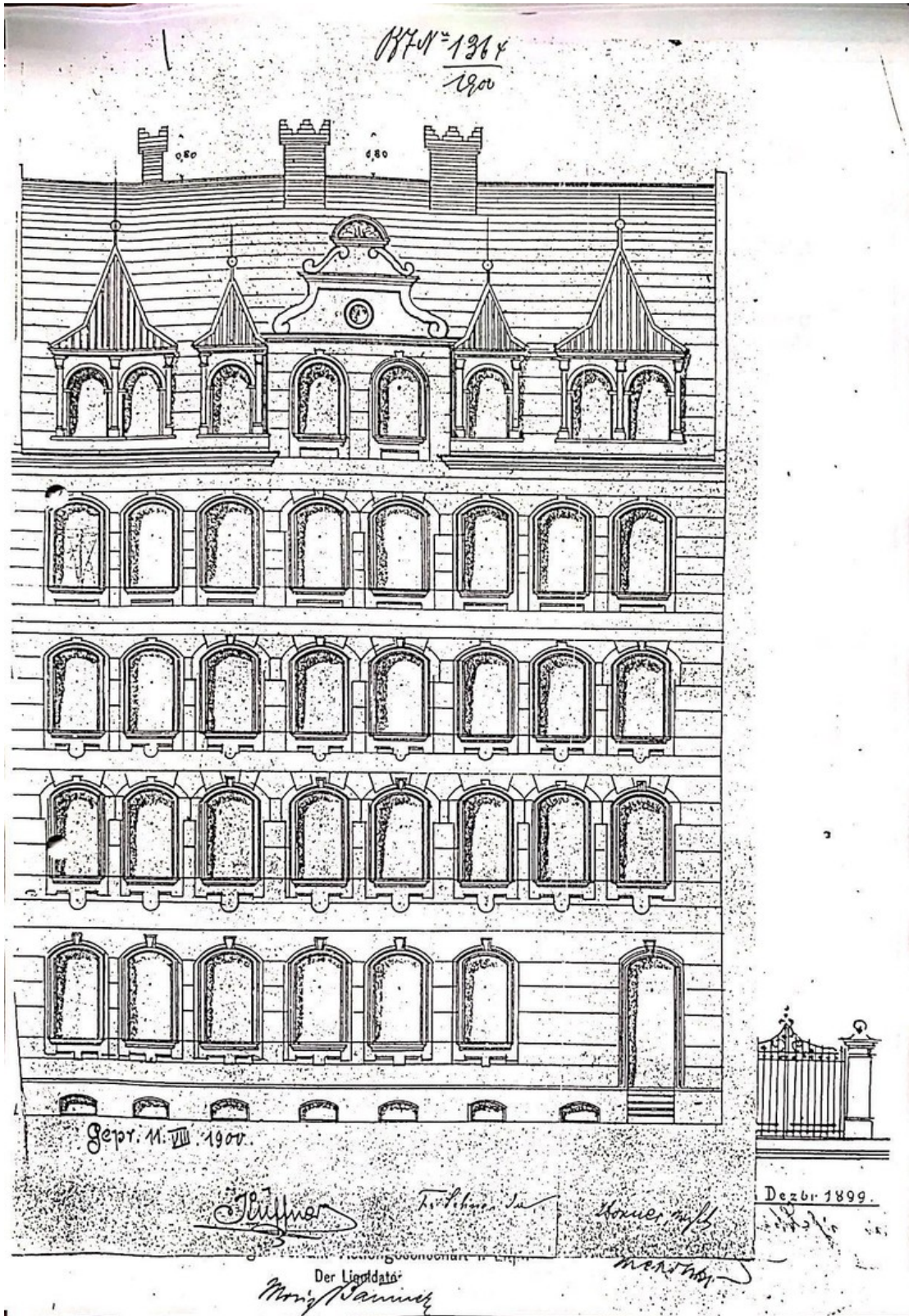
Exposé - Grundrisse



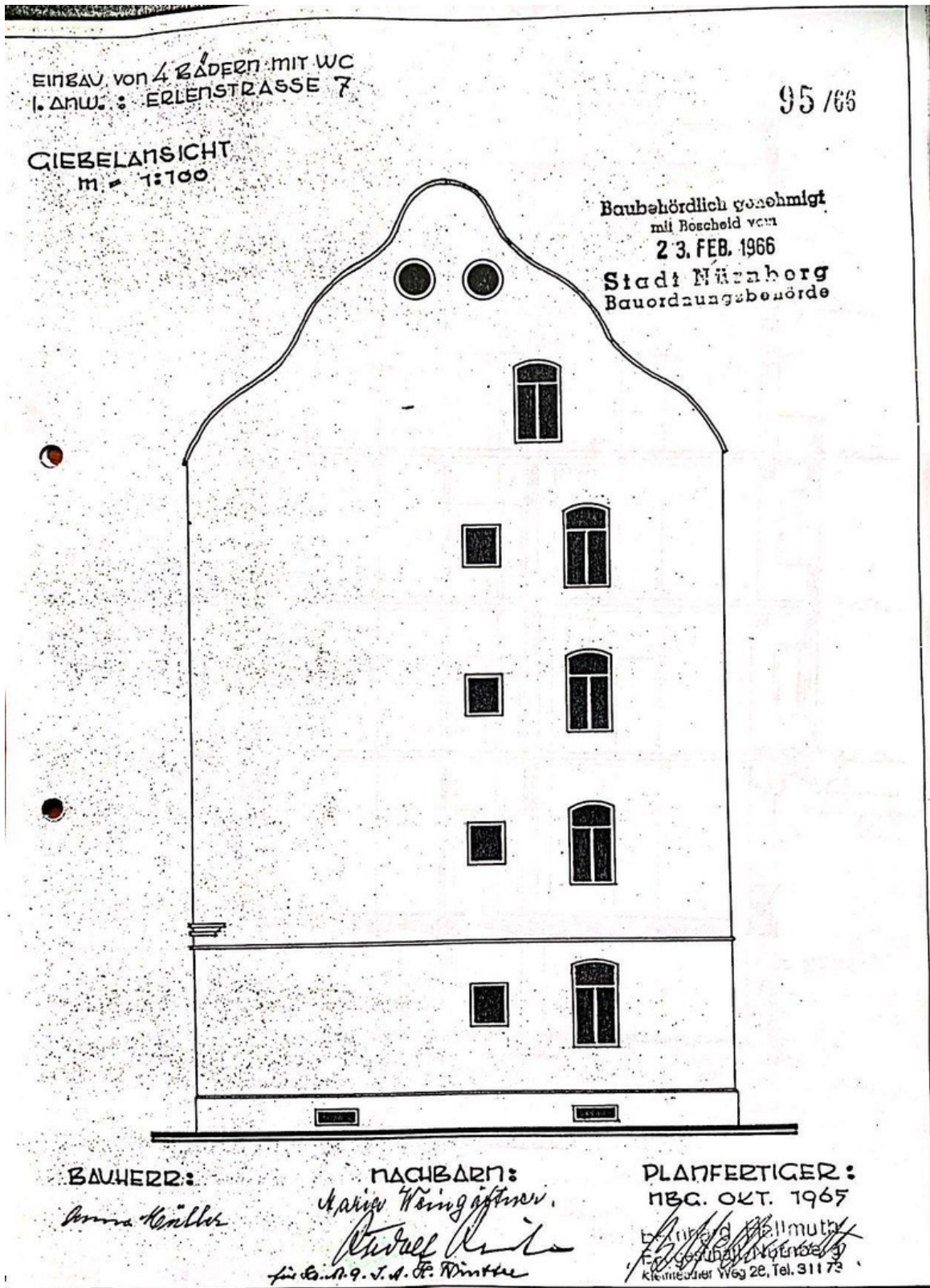
Exposé - Grundrisse



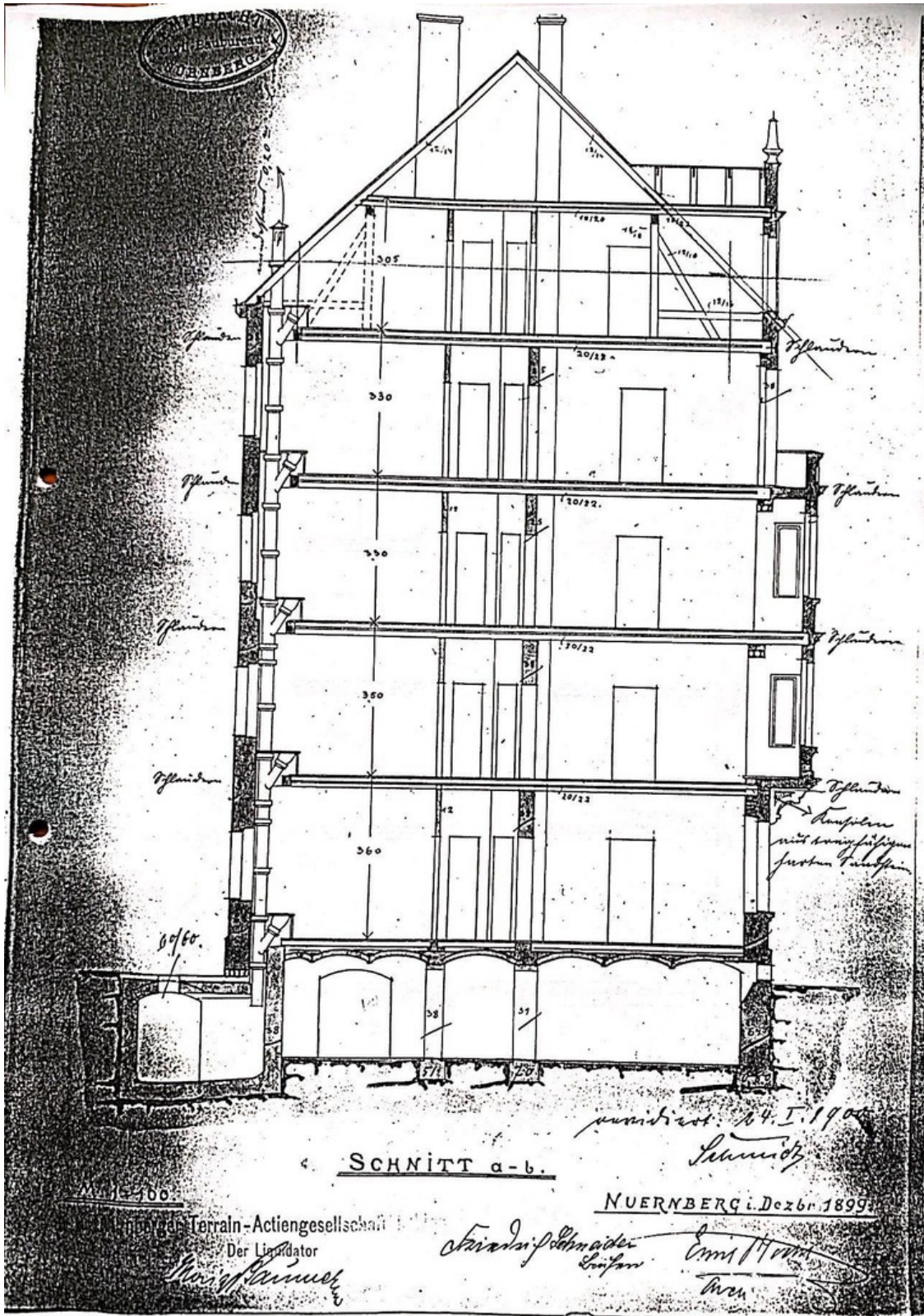
Exposé - Grundrisse



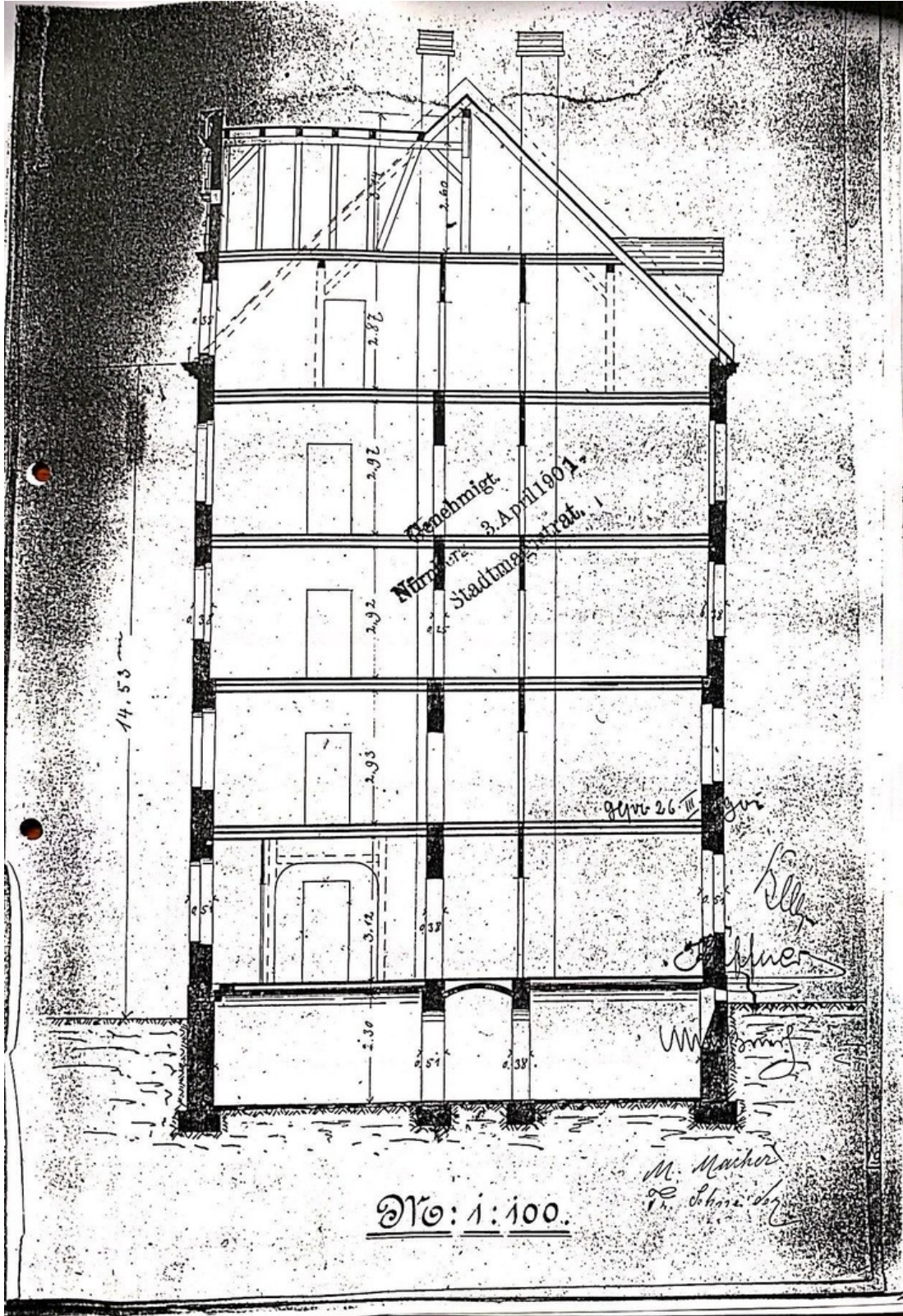
Exposé - Grundrisse



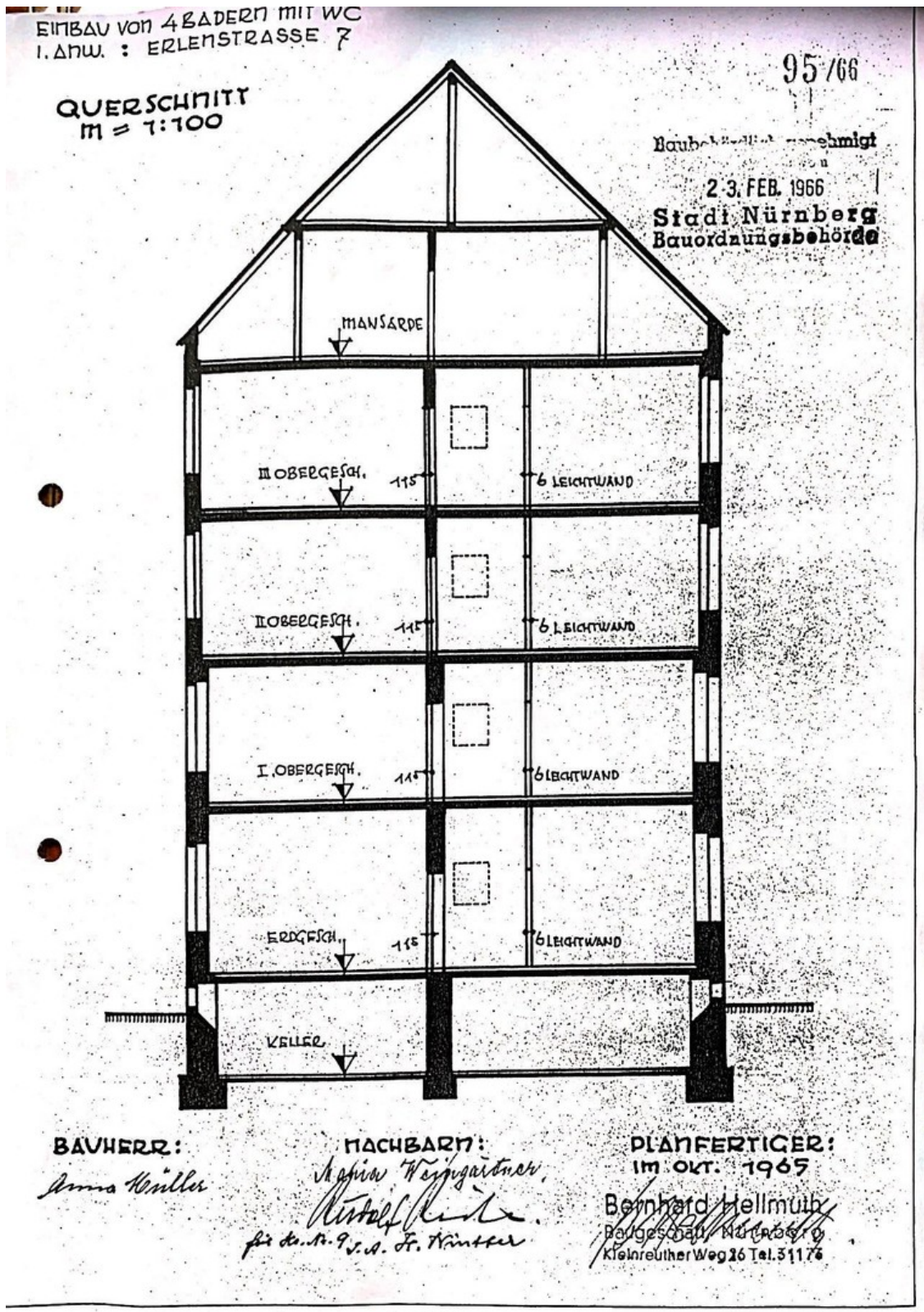
Exposé - Grundrisse



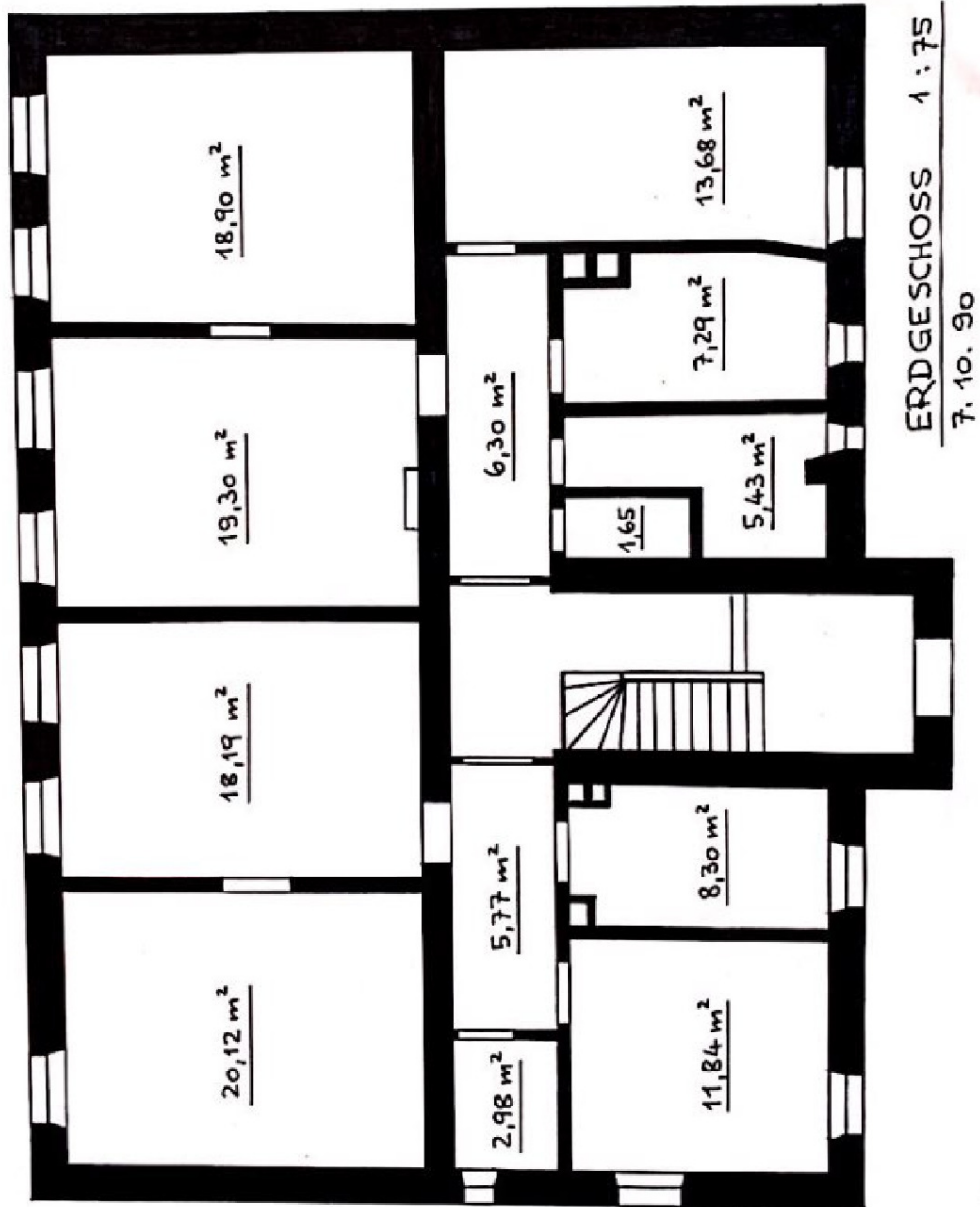
Exposé - Grundrisse



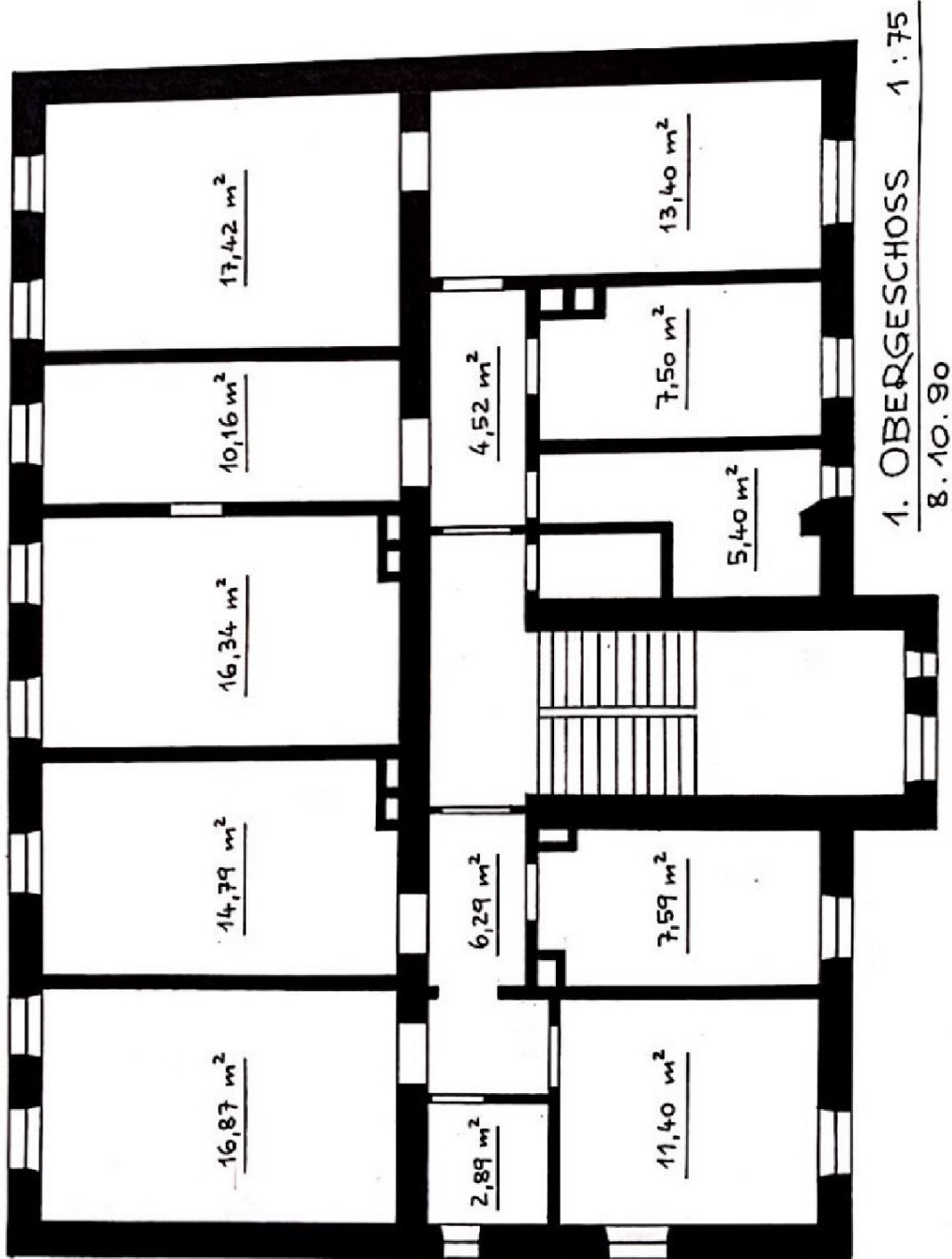
Exposé - Grundrisse



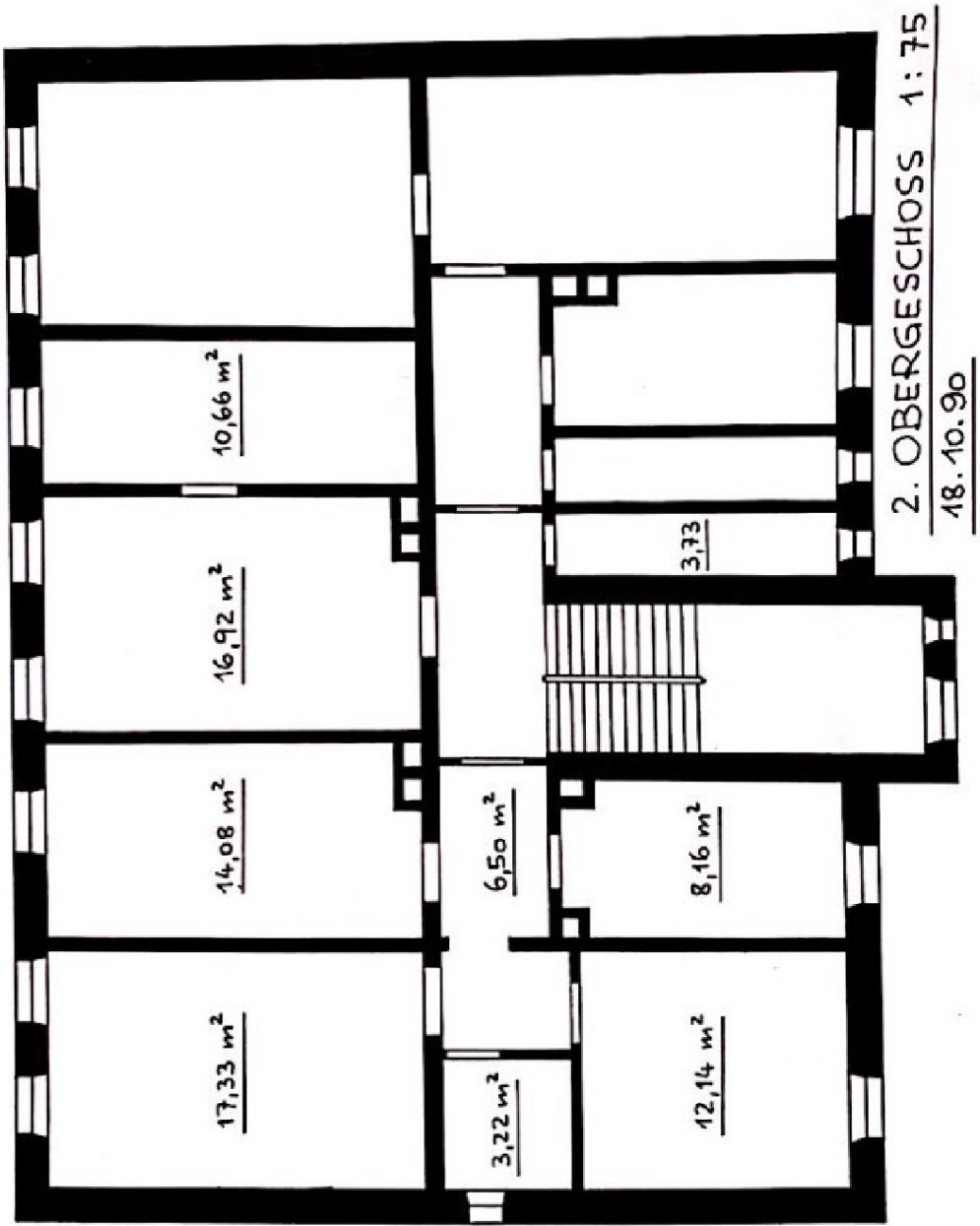
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

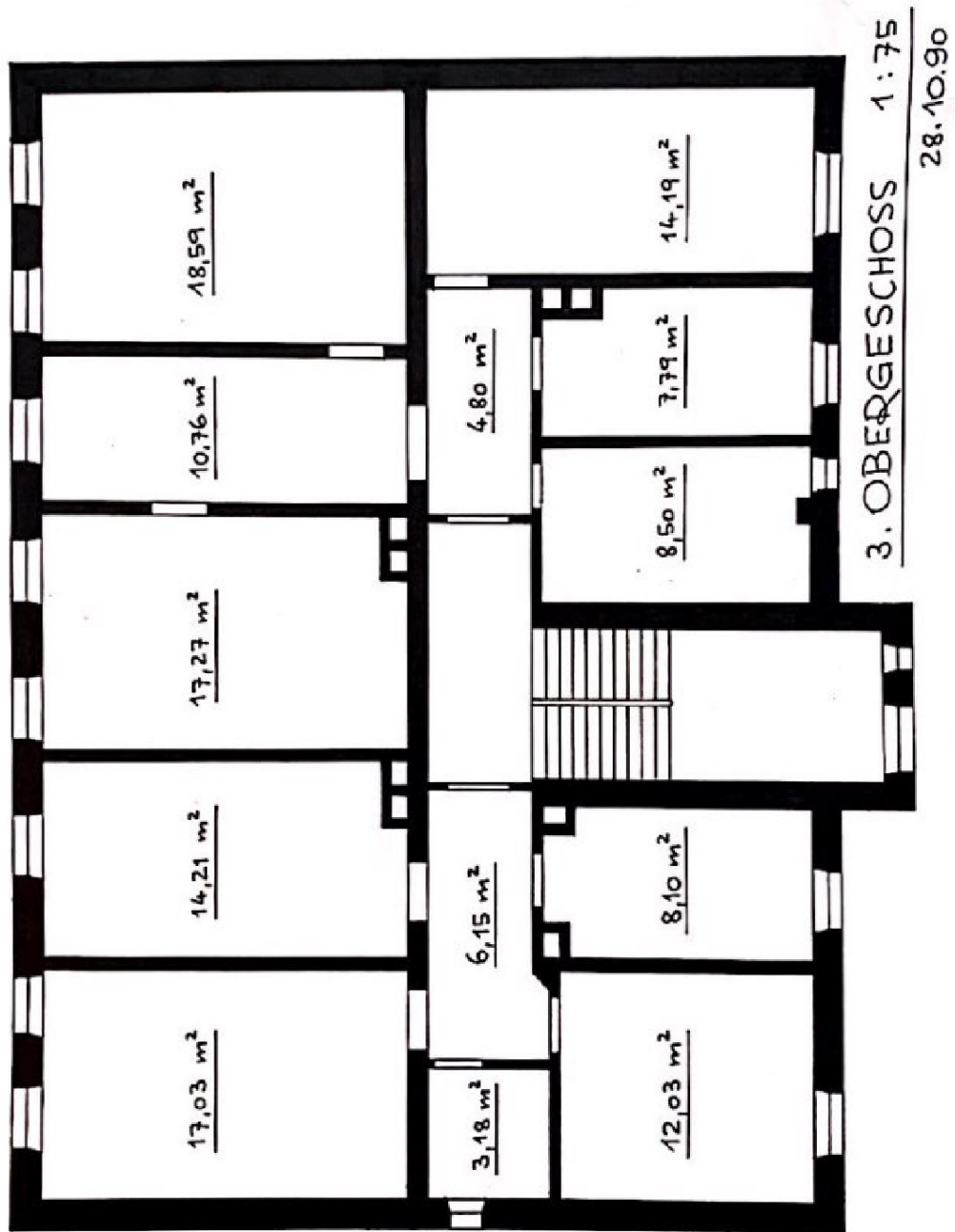


Exposé - Grundrisse

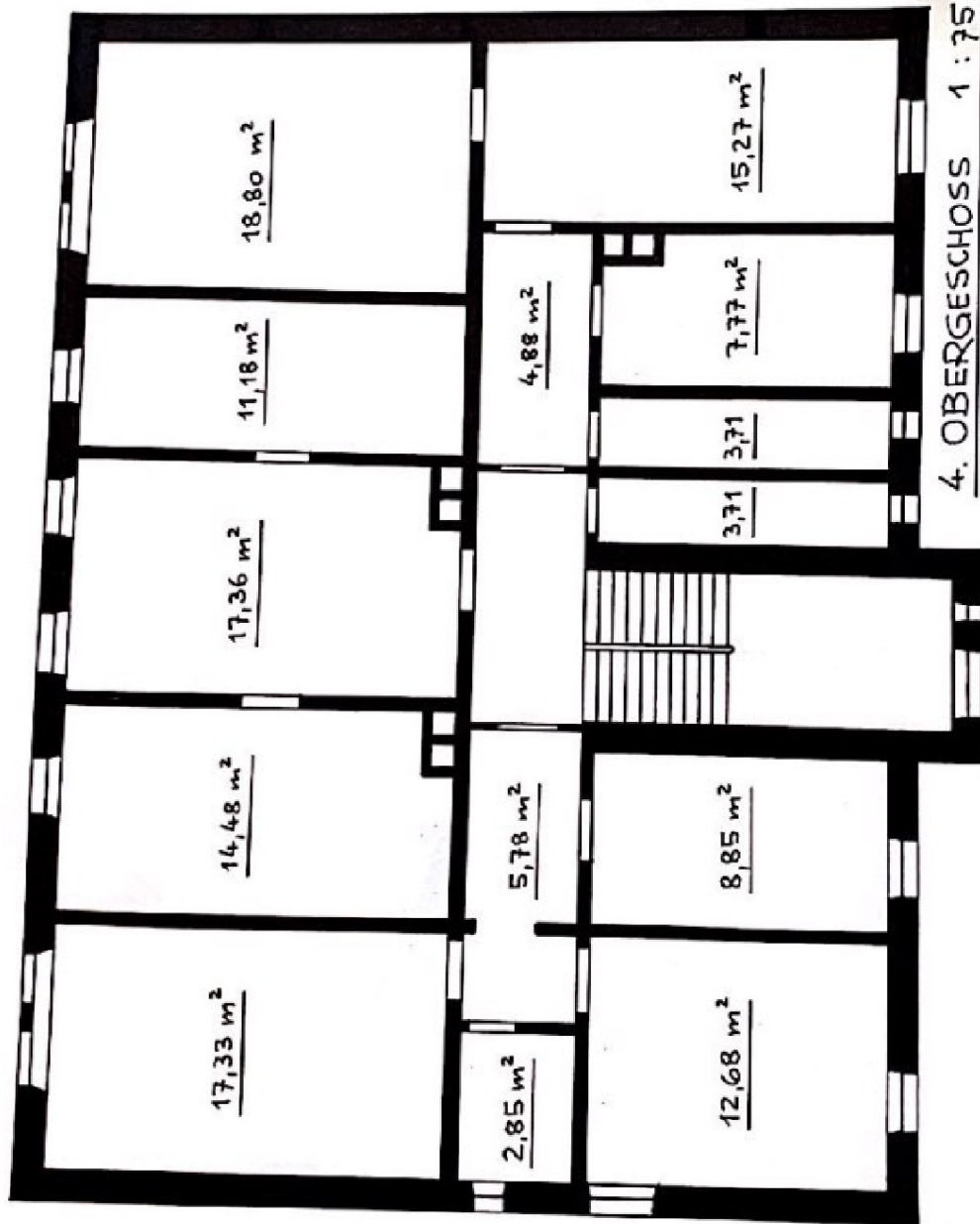


ZANUSCHETTI

Exposé - Grundrisse



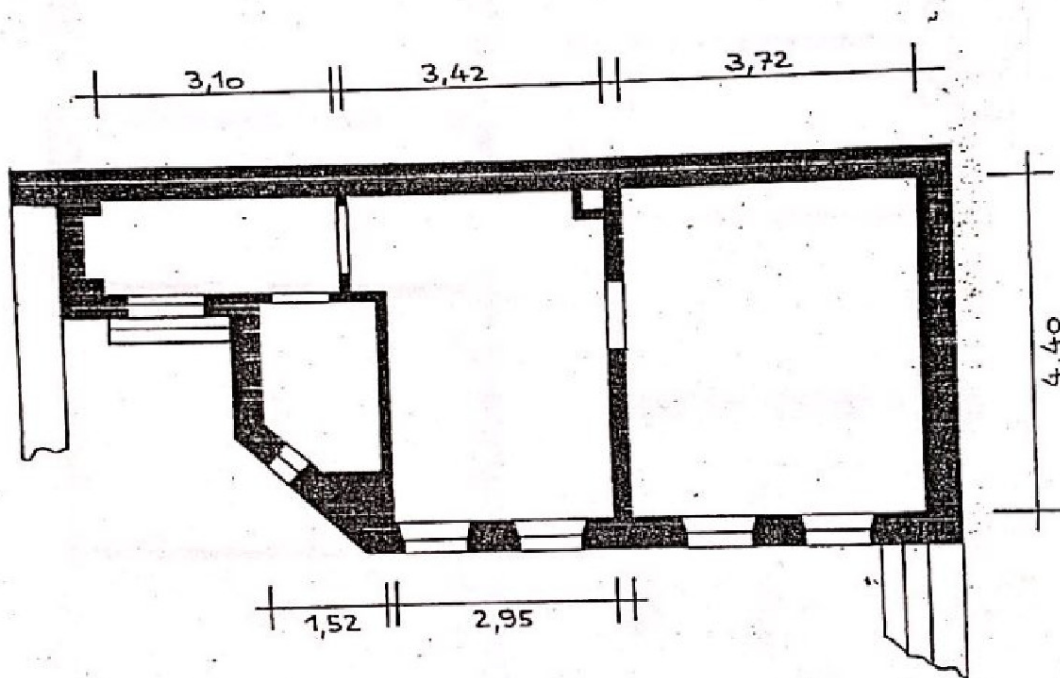
Exposé - Grundrisse



4. OBERGESCHOSS 1:75
MANSARDE 13.10.90

Exposé - Grundrisse

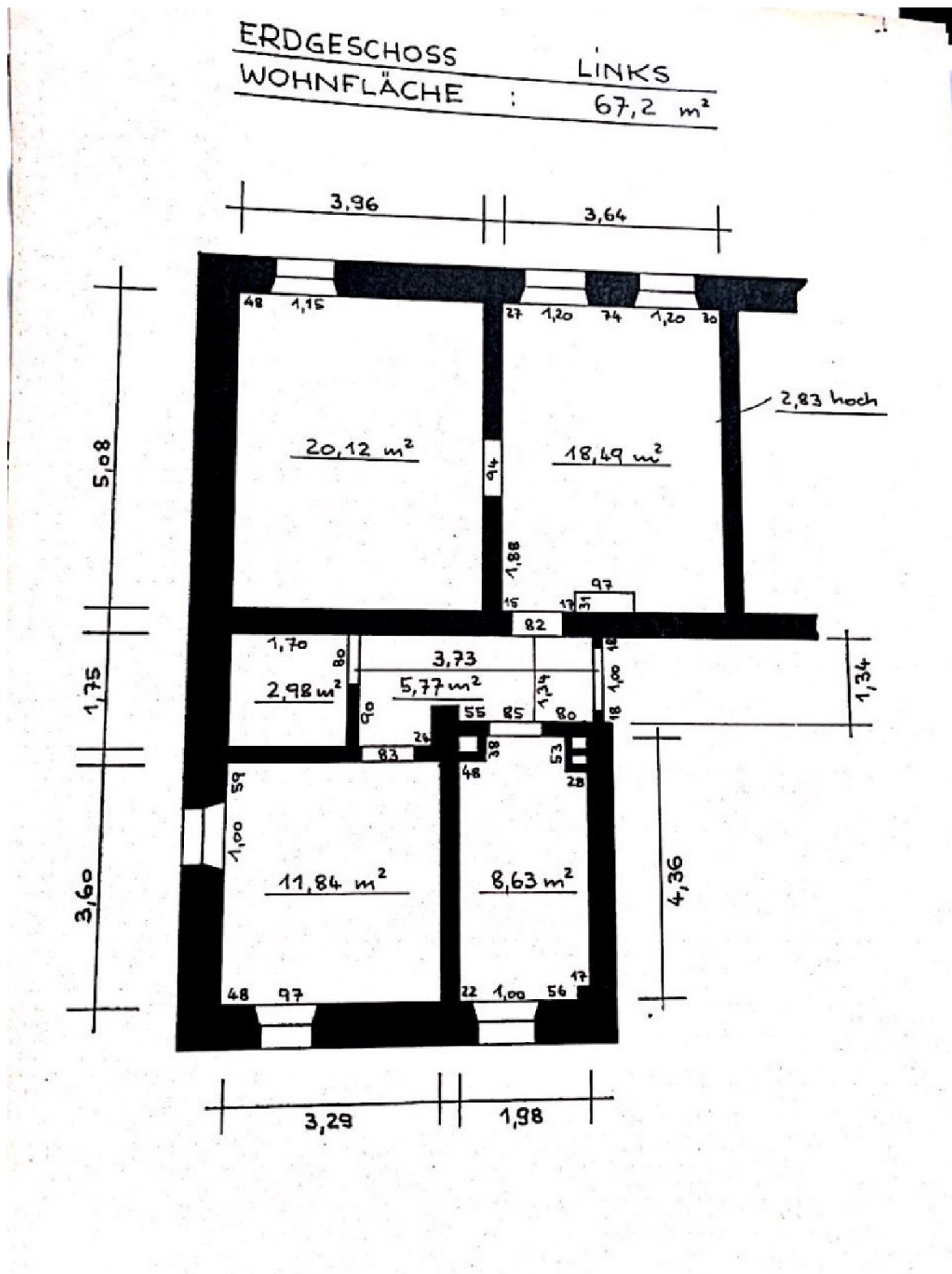
HINTERHAUS Erbenstr. 7
WOHNFLÄCHE : 36,5 m²



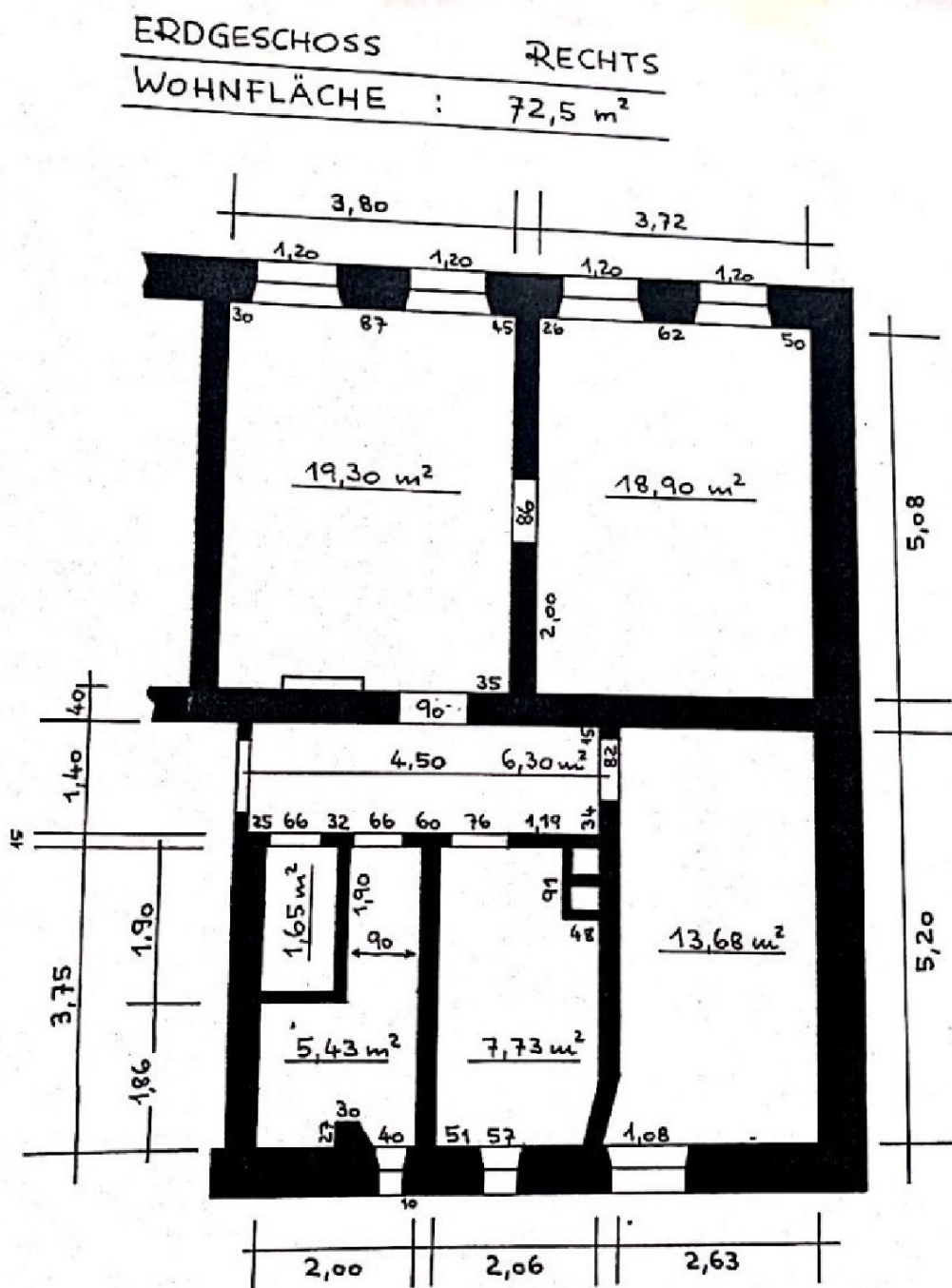
Immobilienbüro Noris
Fritz Hemmeter
Trödelmarkt 10/11
8500 Nürnberg 1
Tel. 09 11 / 20 49 03 + 22 22 23

4.10.90

Exposé - Grundrisse

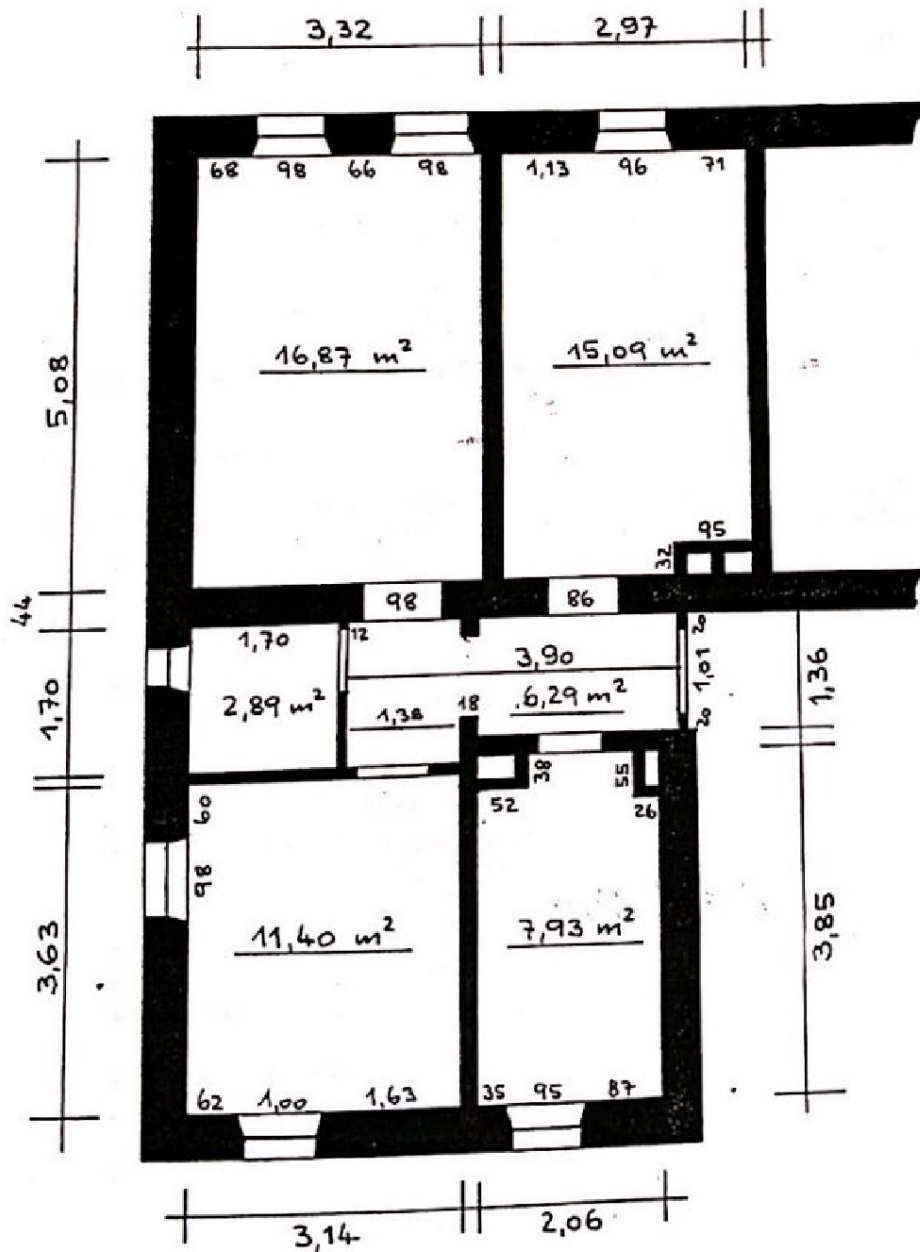


Exposé - Grundrisse



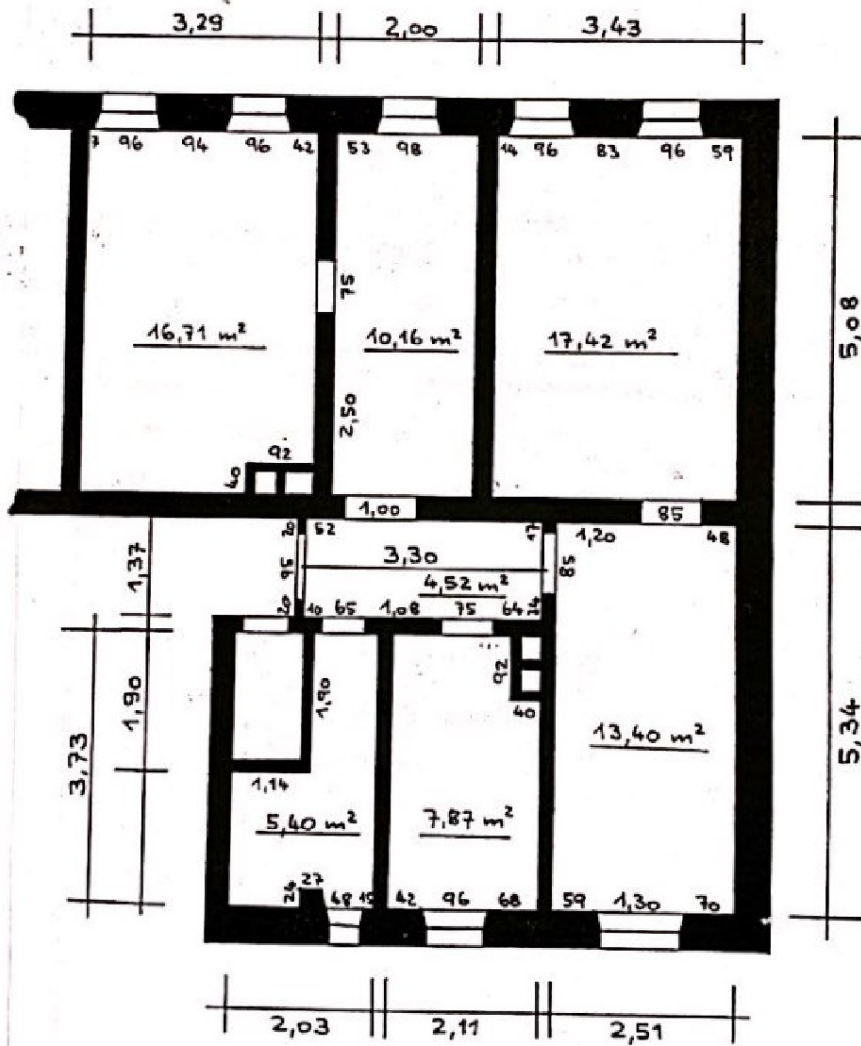
Exposé - Grundrisse

1. STOCK LINKS
WOHNFLÄCHE : 59,8 m²



Exposé - Grundrisse

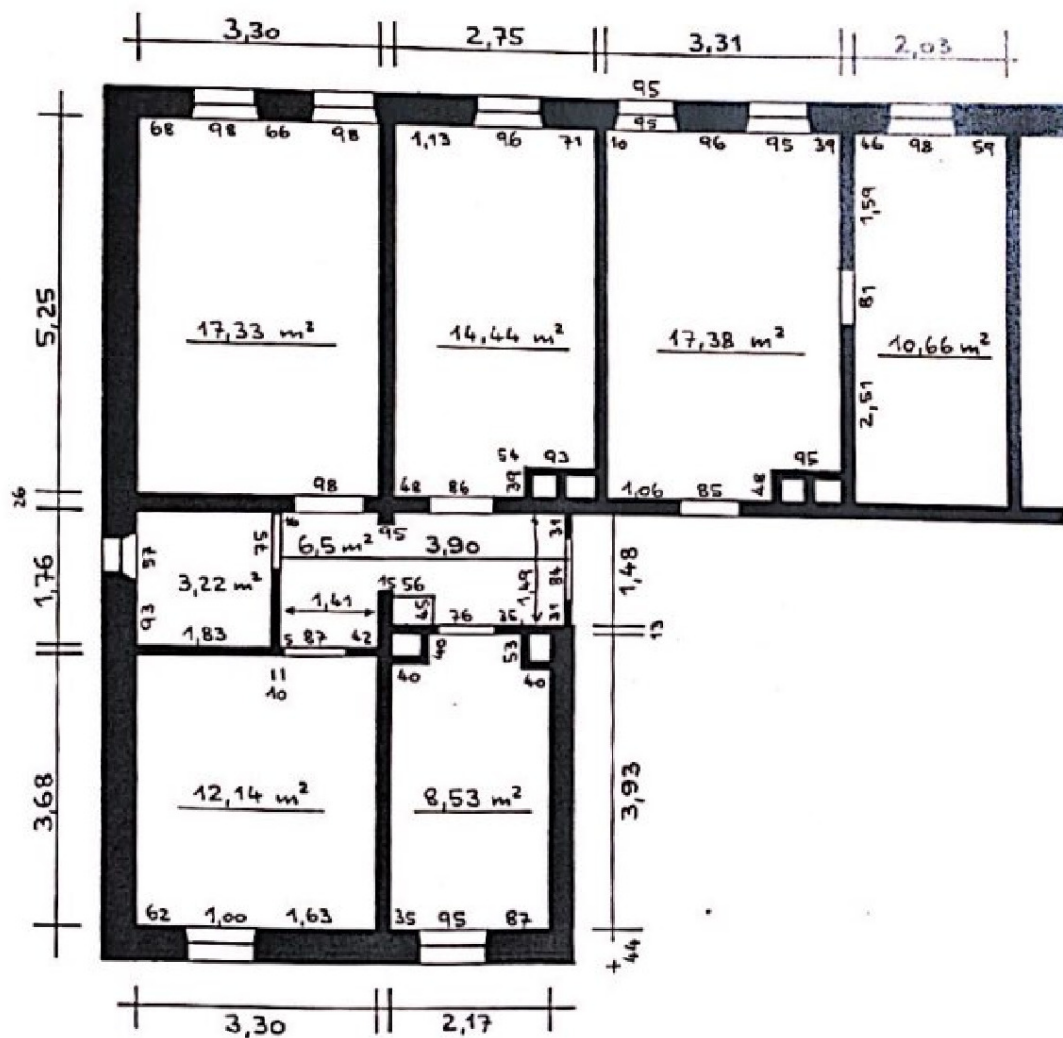
1. STOCK RECHTS
 WOHNFLÄCHE : 74,63 m²



29.9.90

Exposé - Grundrisse

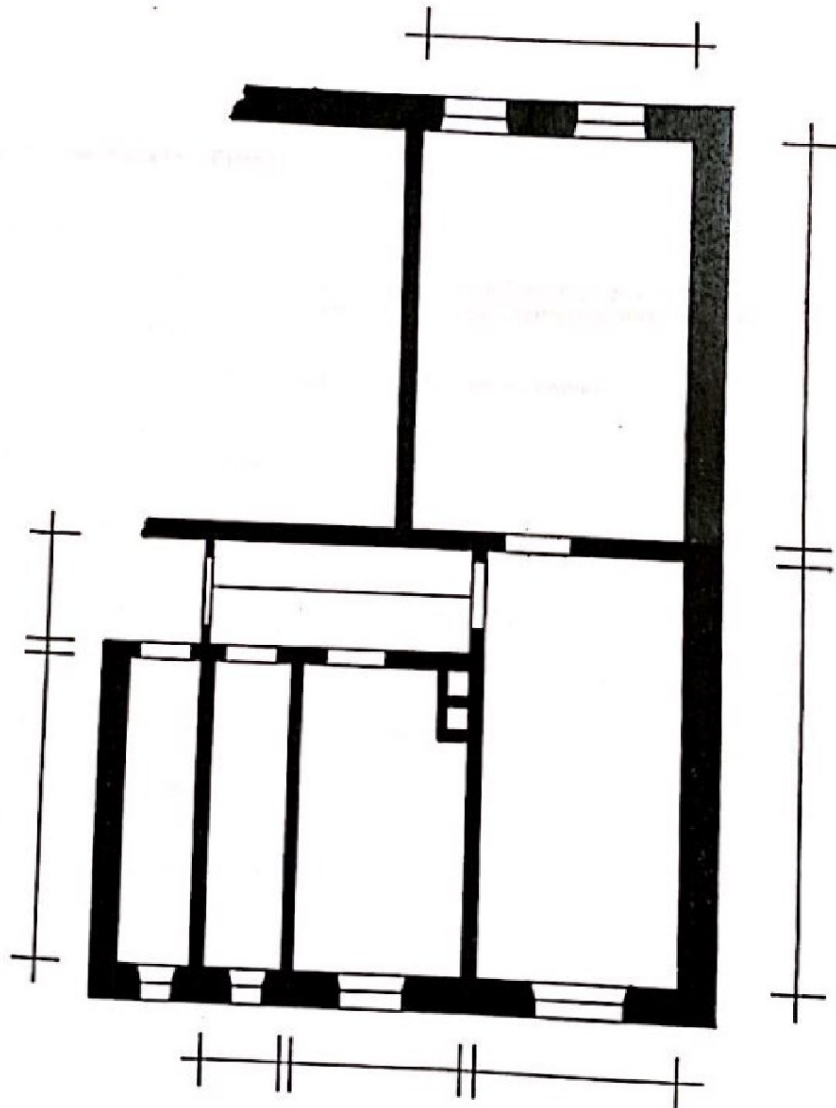
2. STOCK LINKS UND MITTE
WOHNFLÄCHE LINKS : $61,2 \text{ m}^2$ MITTE : $27,6 \text{ m}^2$



4.10.90
1 : 75

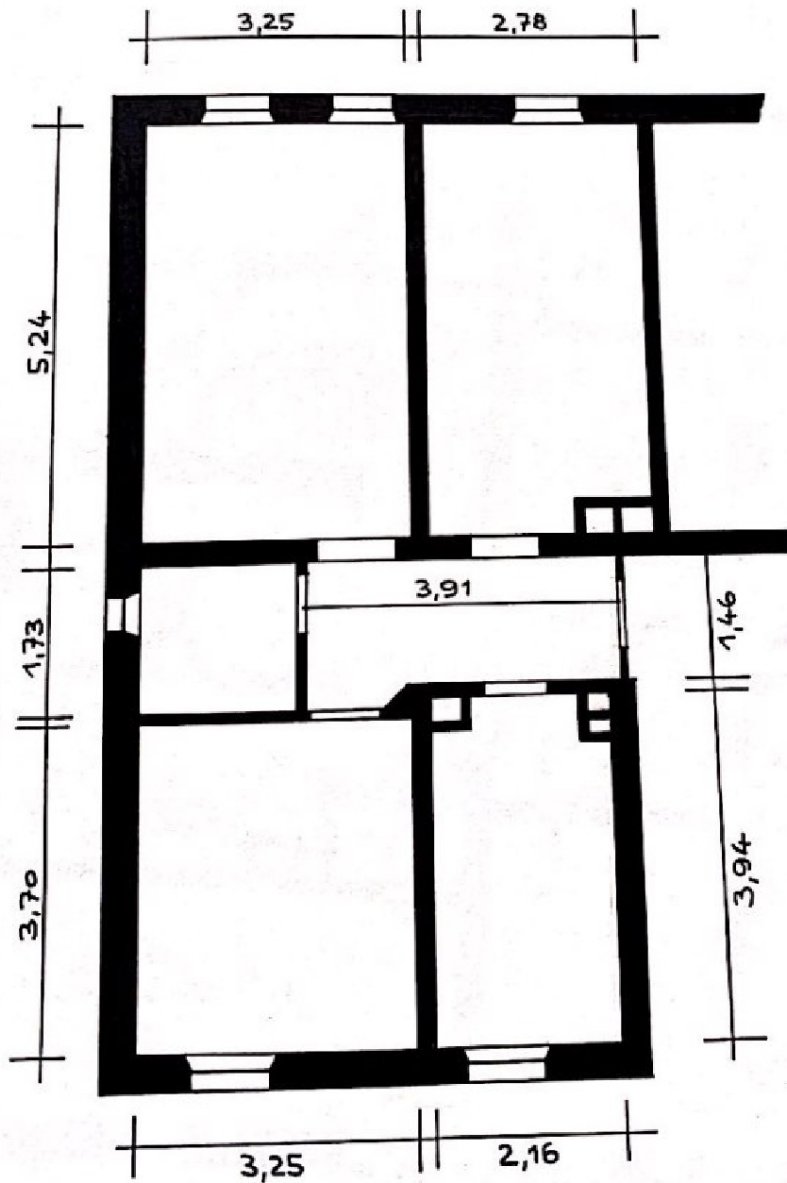
Exposé - Grundrisse

2. STOCK RECHTS
WOHNFLÄCHE :



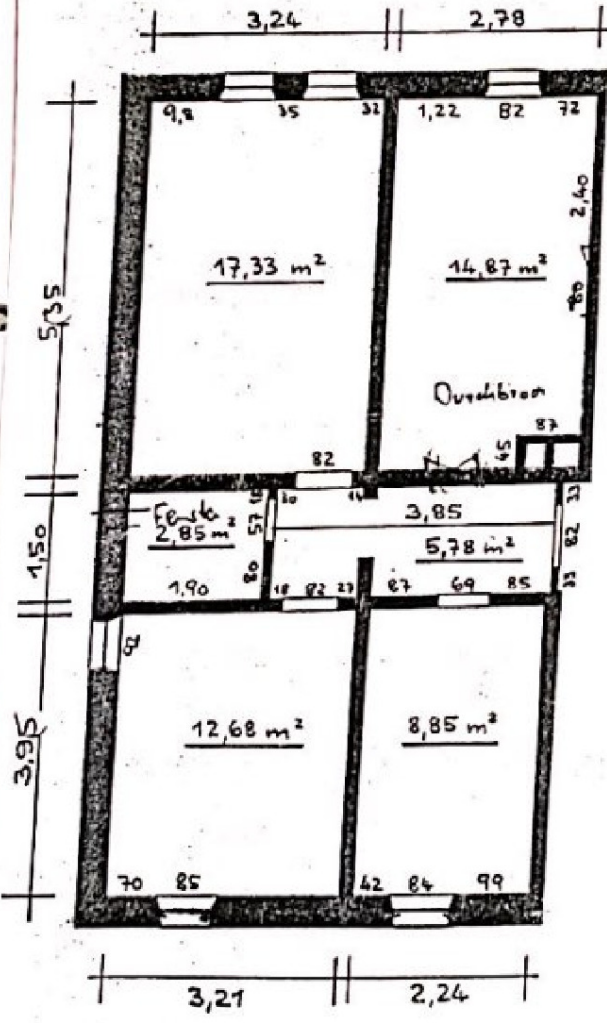
Exposé - Grundrisse

3. STOCK LINKS
WOHNFLÄCHE : 60,7 m²



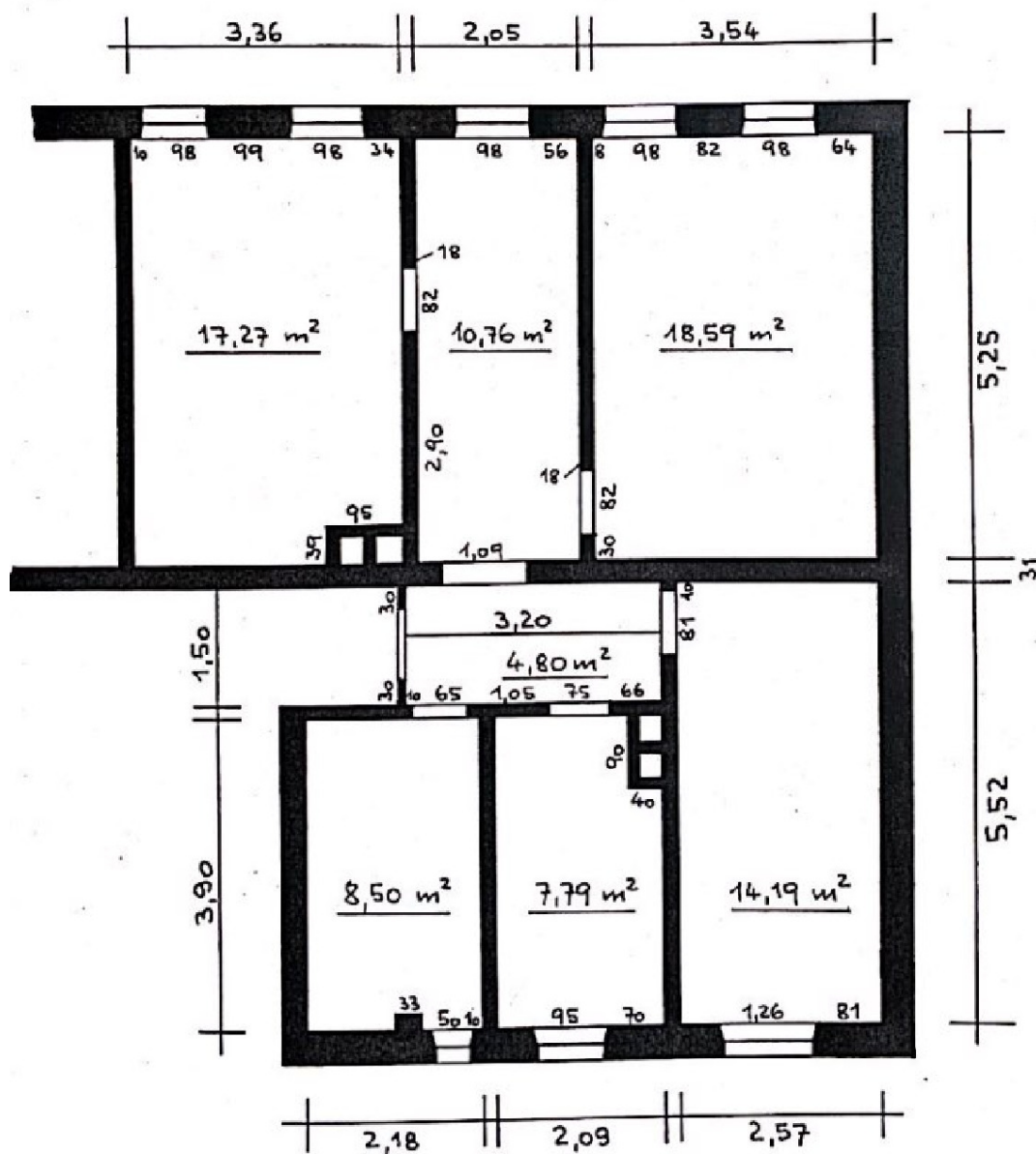
Exposé - Grundrisse

4. STOCK MANSARDE
WOHNFLÄCHE LINKS :



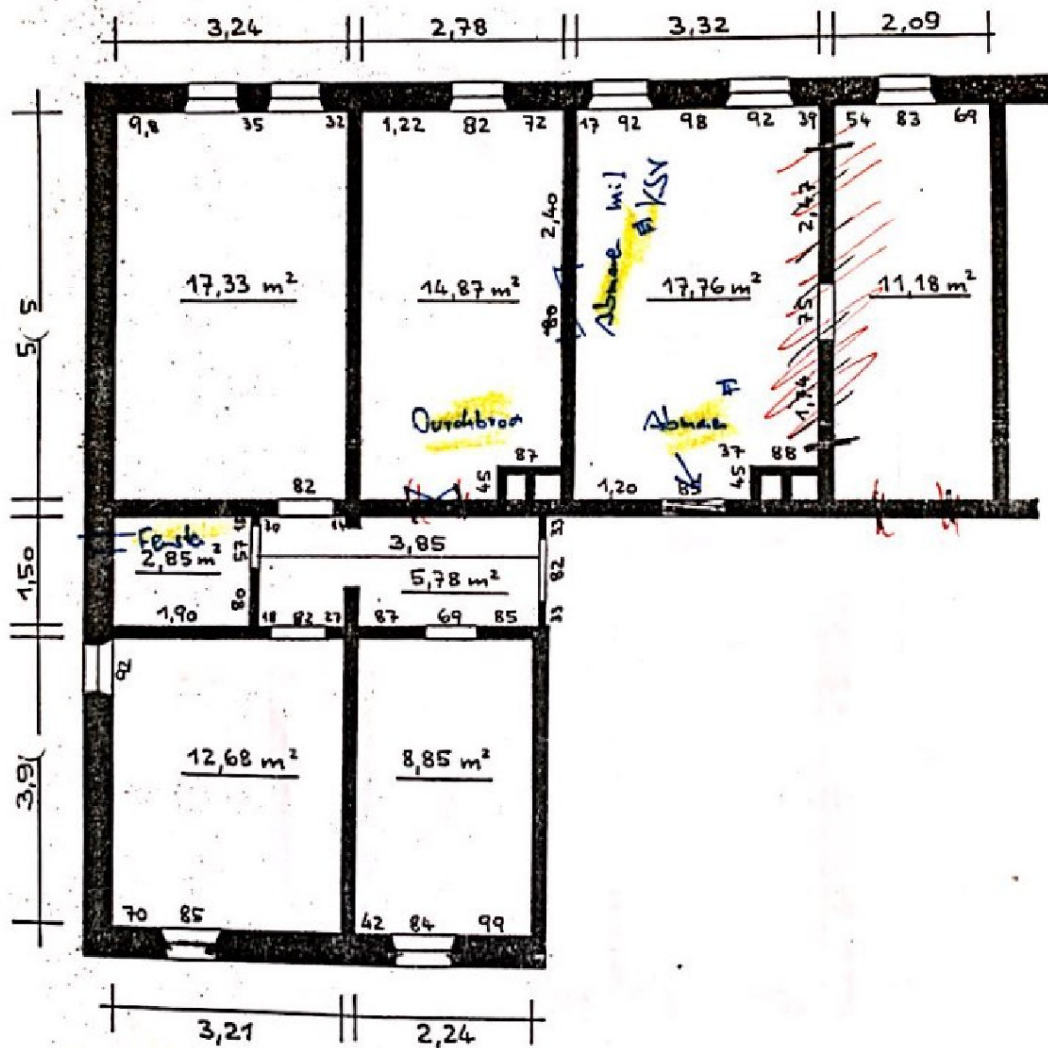
Exposé - Grundrisse

3. STOCK RECHTS
WOHNFLÄCHE : 81,9 m²



Exposé - Grundrisse

4. STOCK MANSARDE LINKS U. MITTE
WOHNFLÄCHE LINKS : 47,5 m² MITTE : 43,0 m²



H. Hoh. Sauerweiß
 Bauunternehmen
 Regensburger Straße 28 - Tel. 46661
 8500 Nürnberg Gear. 1847

Exposé - Grundrisse

Erlenstr. 7

4. STOCK MANSARDE RECHTS

WOHNFLÄCHE : 50,2 m²

