

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

Provisionsfreier Privatverkauf: Voll vermietetes Wohn-& Geschäftshaus in Nürnberg-Eberhardshof



Objekt-Nr. OM-476146

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.298.000 €**

90431 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Gewerbefläche	161,30 m ²
Grundstücksfläche	402,00 m ²	Gesamtfläche	844,20 m ²
Etagen	5	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	682,90 m ²	Nettomiete Soll	129.256
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	126.532
Preis pro m ²	2.722,00 €	X-fache Mieteinn.	19,00
Übernahme	sofort	Anzahl Einheiten	14
Zustand	keine Angaben		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Liebe Investoren und Kapitalanleger,

es ist auf dem heutigen Markt eine absolute Seltenheit geworden: Ein ertragstarkes, voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus dieser Größenordnung völlig provisionsfrei direkt von Privat zu erwerben.

Zu den Hintergründen: Ich inseriere und betreue diese Immobilie im direkten Auftrag eines guten Bekannten. Er ist beruflich extrem eingespannt, hat schlichtweg keine Zeit und keine Nerven für das tägliche Abwicklungsgeschäft und hat mir daher die Organisation des Verkaufs vollumfänglich übergeben.

Für Sie bedeutet das: 100 % Ersparnis bei der Maklerprovision (über 80.000 € gespart!), direkte Kommunikationswege, schnelle Entscheidungen und eine absolut unkomplizierte, ehrliche Abwicklung von Mensch zu Mensch.

Das im Jahr 1963 in massiver Bauweise errichtete, voll unterkellerte Anwesen befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage in Nürnberg-Eberhardshof. Es teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss (Gewerbe): 1x etablierte Pizzeria & 1x Chemische Reinigung. Beide Betriebe sind langjährige, verlässliche Mieter und sorgen für ein stabiles Fundament.

1. OG bis 3. OG: Jeweils 3 hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen mit Balkon (insgesamt 9 Wohnungen) – die beliebteste und am einfachsten zu vermietende Wohnungsgröße in Nürnberg.

4. OG: 1x 3-Zimmer-Wohnung, 1x 2-Zimmer-Wohnung sowie 1x gemütliche 1-Zimmer-Wohnung.

Zusatz-Einnahme: Ein aktiver und rentabler Gewerbe-Mietvertrag über das Eckgrundstück am Haus sorgt für zusätzlichen Cashflow.

Aktuelles Ertrags-Plus: Die letzte freie Einheit wurde im Juli 2026 für 670,00 € Kaltmiete erfolgreich vermietet. Das Objekt erwirtschaftet somit ab dem ersten Tag der Übergabe die volle Rendite für Sie – ohne Leerstandsrisiko!

Wir spielen von Anfang an mit offenen Karten, denn ein faires Geschäft basiert auf Transparenz. Das Gebäude ist gepflegt, weist jedoch einen typischen, dem Baujahr entsprechenden Handlungsbedarf auf:

Der Dachboden ist aktuell nicht gedämmt. Eine energetische Modernisierung ist hier nach den Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ratsam und sinnvoll.

Warum das für Sie als Investor ein genialer Hebel ist:

Als cleverer Investor wissen Sie, dass ungedämmte Dachgeschossdecken der am einfachsten und günstigsten zu behebbende Schwachpunkt eines Altbaus sind. Die Dämmmaßnahme ist unkompliziert, kostengünstig und hocheffizient. Sie steigert den Wohnwert der darunterliegenden Wohnungen sofort, schon das Gebäude und – das Wichtigste: Die Sanierungskosten können Sie steuerlich voll als Erhaltungsaufwand abschreiben und über staatliche Programme (KfW/BAFA) bezuschussen lassen. Ein perfekter Hebel zur aktiven Wertsteigerung!

Ausstattung

Erstklassige Ausstattung & Lagequalität

Ausstattung: Wohnungen mit sonnigen Balkonen, pflegeleichtem Laminat/Fliesen und zeitgemäßen Duschbädern.

Heizung: Wirtschaftliche Gasetagenheizungen. Die Mieter rechnen ihre Heizkosten direkt mit dem Versorger ab – Sie haben als Eigentümer absolut keinen Abrechnungsaufwand!

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von Privat. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht!

Da ich die Koordination für meinen Bekannten übernehme, freue ich mich über Ihre qualifizierte Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten und eines Liquiditätsnachweises. Besichtigungen sind nach Absprache zeitnah und unkompliziert möglich.

Sichern Sie sich diesen provisionsfreien Sachwert-Klassiker in Nürnberg!

Sie können mich gerne unter der Rufnummer 01707860168 erreichen.

Lage

Lage (Nürnberg-Eberhardshof): Eine absolute Top-Infrastruktur. U-Bahn und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie der Frankenschnellweg (A73/A3). Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Rewe, Müller, Kaufland), Ärzte, Apotheken und Schulen, Behörden, liegen direkt vor der Haustür. Die Lage garantiert Ihnen langfristig eine exzellente Vermietbarkeit und Wertstabilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	367,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht Norden

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Gültig bis: 17.06.2036

Registriernummer: BY-2026-006464214

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenhaus
Adresse	[REDACTED]
Gebäudeort ¹	90431 Nürnberg
Baujahr Gebäude ²	Wohngebäude-Mehrfamilienhaus
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993
Baujahr Wärmepumpe ^{3,4}	1993
Anzahl der Wohnungen	12
Gebäudeheizfläche (A _H)	630,2 m² ☐ nach § 62 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Erdgas E
Erneuerbare Energien ⁶	Art: Verwendung:
Art der Lüftung ⁷	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁸	☐ Schwerkühlung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gekühlte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹	Anzahl: 0 Nächste Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Art der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (Freiwillig)
	☒ Vermietung / Verkauf ☐ (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudeheizfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Etablierungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

[REDACTED]
90478 Nürnberg

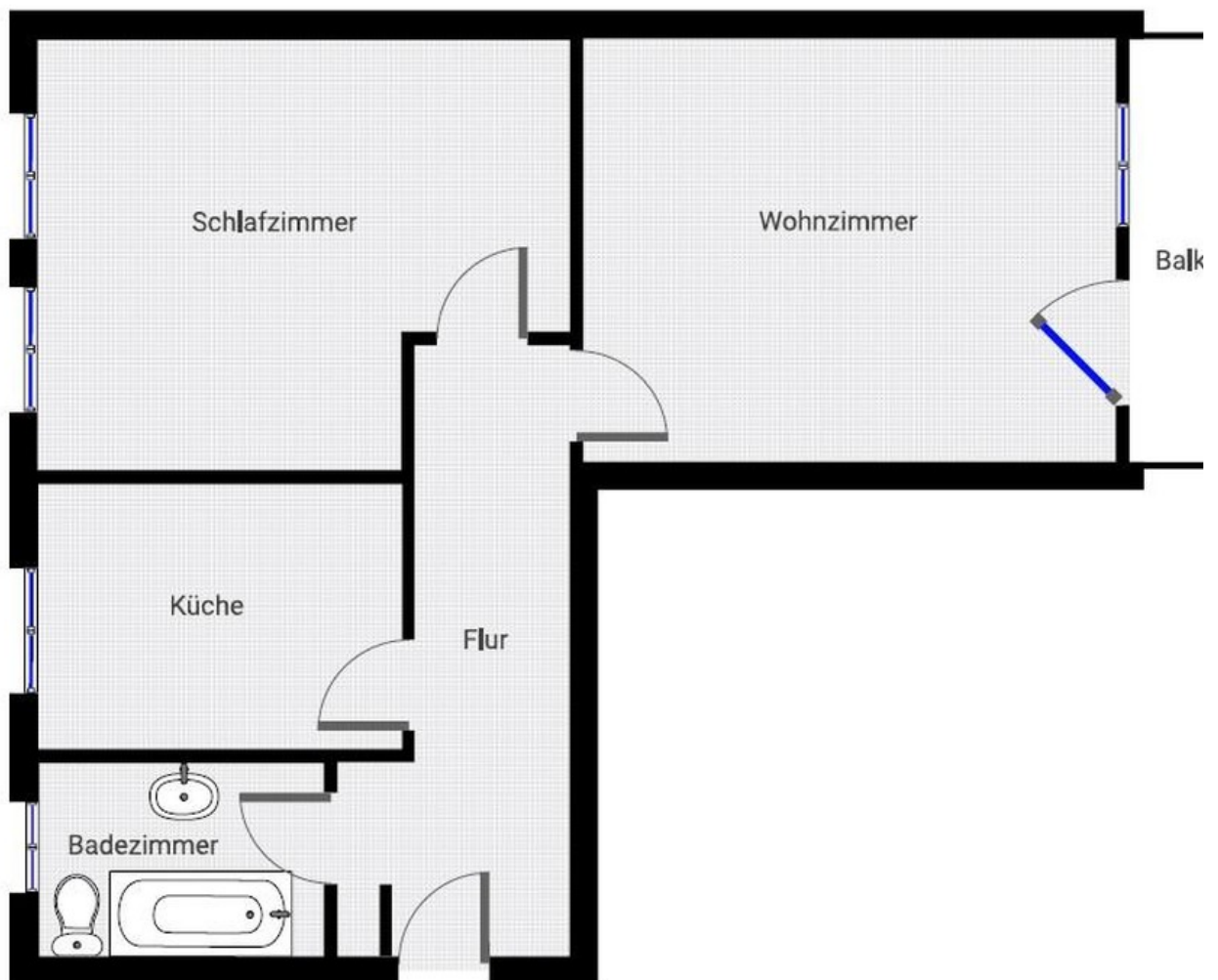
[REDACTED]
Ausstellungsdatum: 18.06.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
mit im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einmütigen
² Mehrfamilienreihenhaus
³ bei Vorhandensein der Übergabestation
⁴ Klimazonen oder kombinierte Lüftung- und Klimazonen im Sinne des § 74 GEG

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

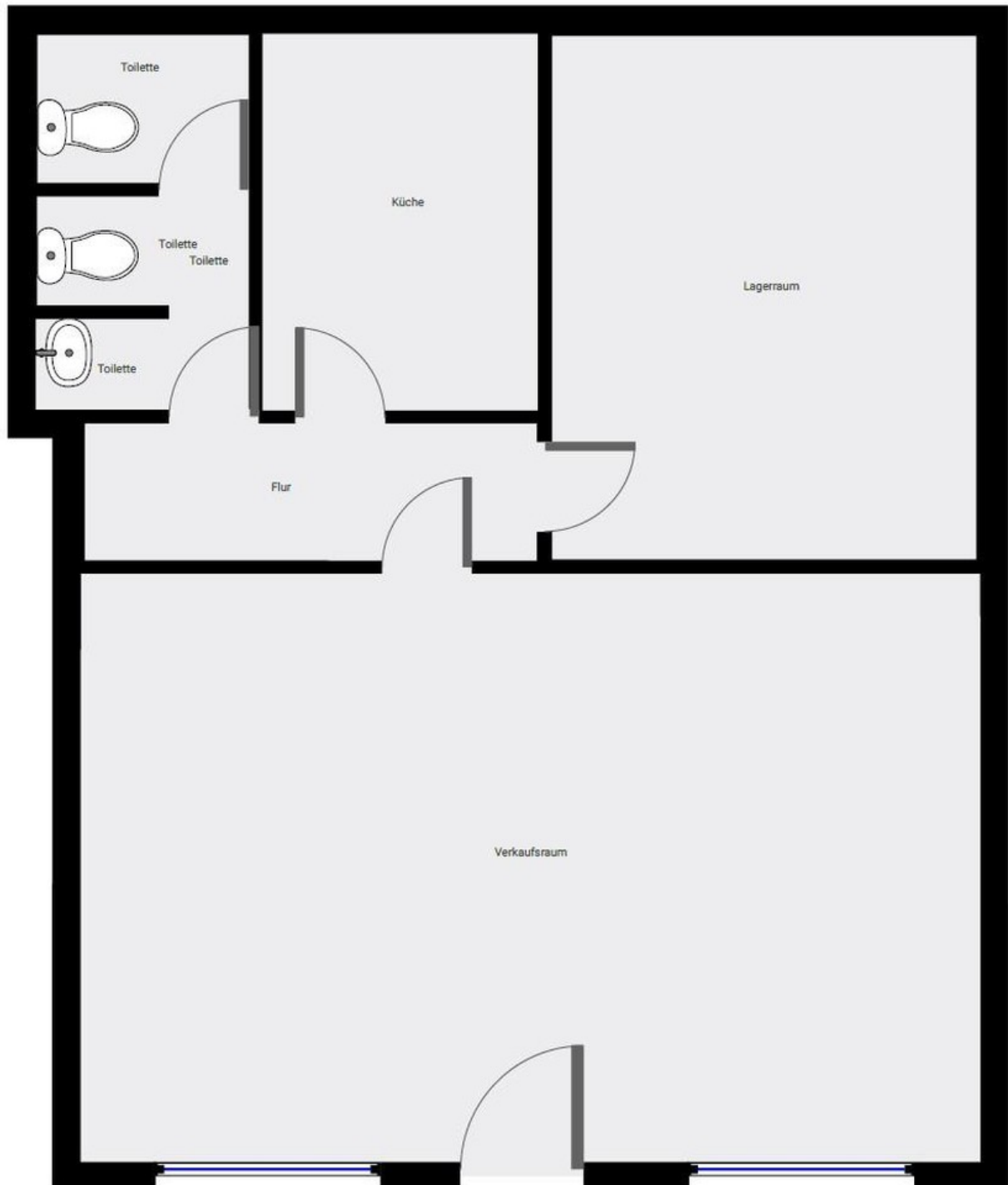
▼ 3.OG links



3.OG links

Exposé - Grundrisse

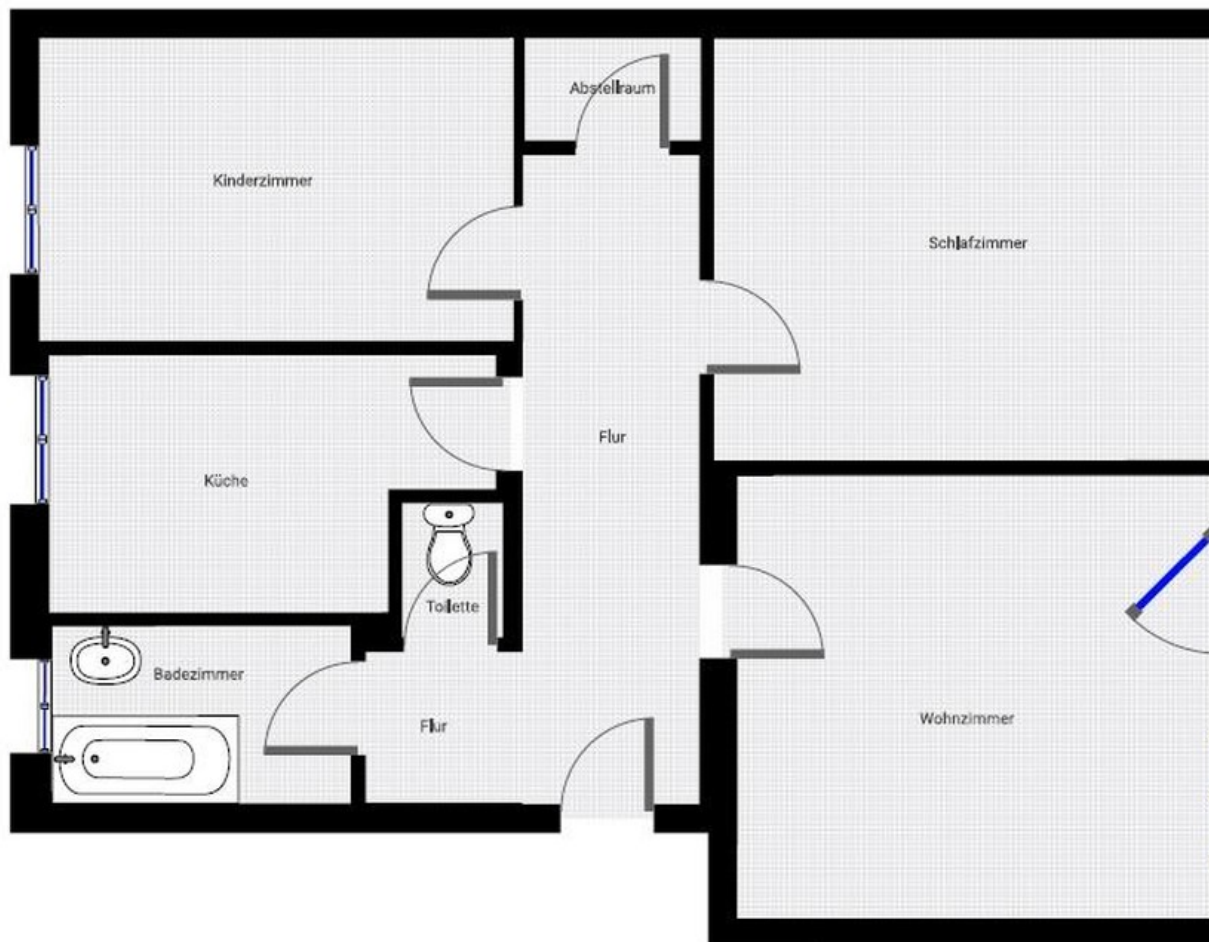
▼ Erdgeschoss



EG Gewerbe

Exposé - Grundrisse

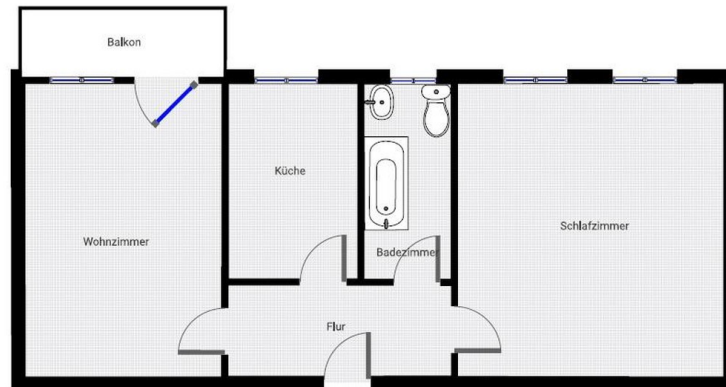
▼ EG links



EG links

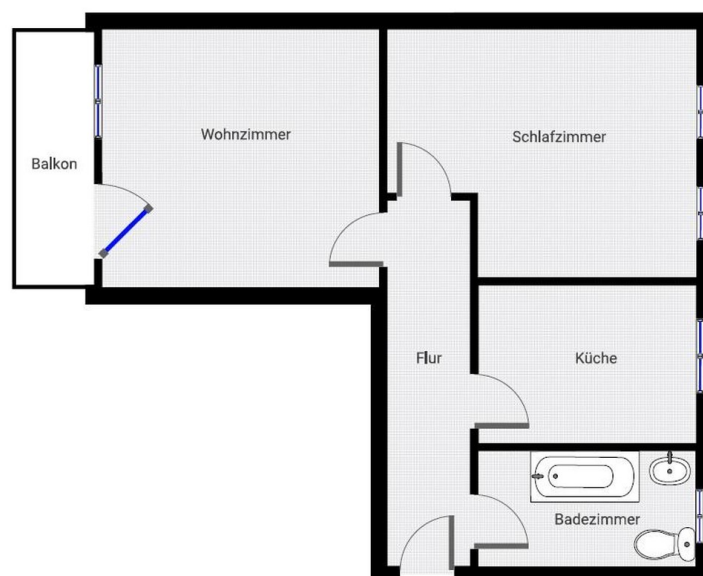
Exposé - Grundrisse

▼ 3.OG mitte



3.OG mitte

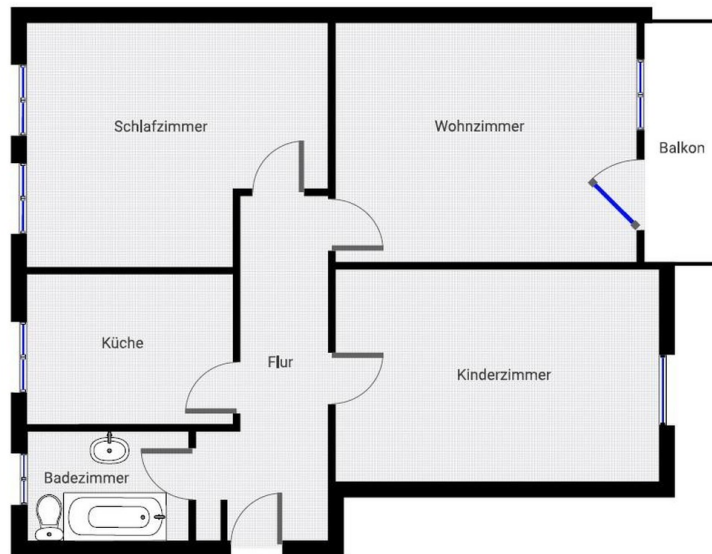
▼ 3.OG rechts



3.OG rechts

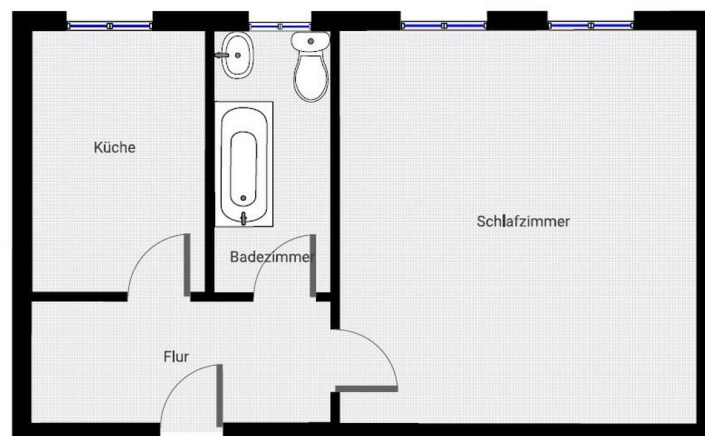
Exposé - Grundrisse

▼ 4.OG links



4.OG links

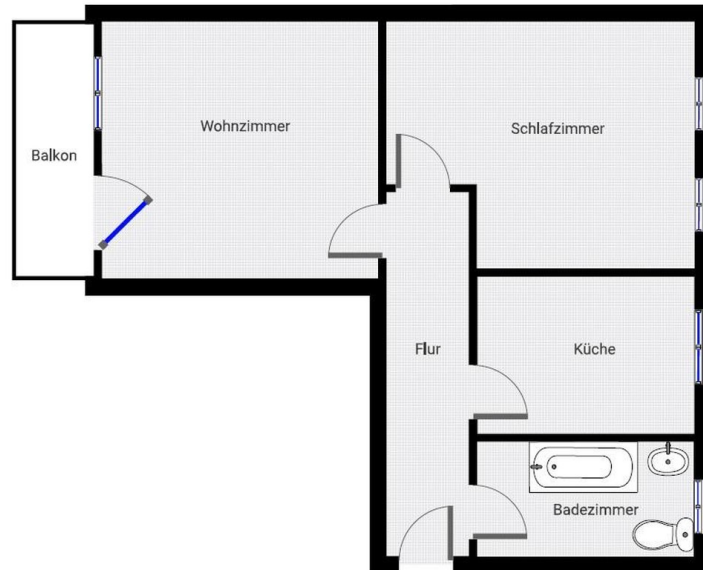
▼ 4.OG mitte



4.OG mitte

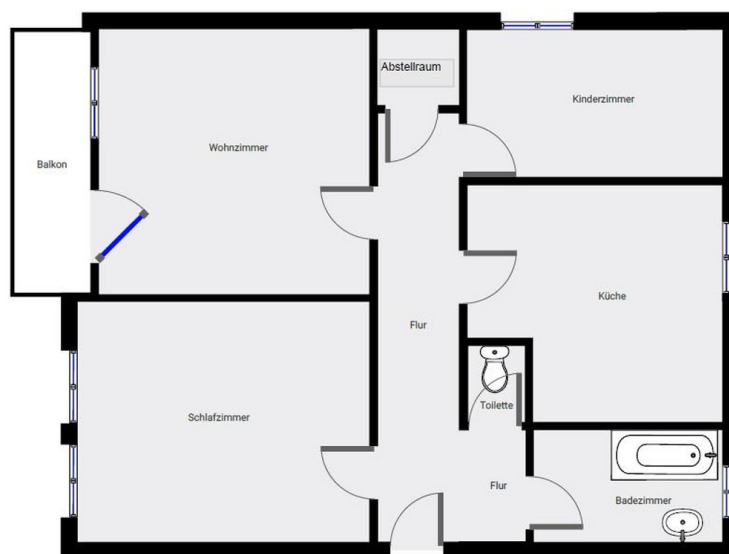
Exposé - Grundrisse

▼ 3. Stock



4.OG rechts

▼ Erdgeschoss rechts



EG rechts