## 90461 Nürnberg

# Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten in zentraler Lage

**1.490.000 €**
Kaufpreis

**550 m²**
Wohnfläche

**340 m²**
Grundstücksfläche

**25**
Zimmer

RE/MAX Die Immobilienmakler! Regional. National. International.

## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**
Rainer Rohlederer
Tel.: 0911 / 255 228-20
rainer.rohlederer@remax.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 550 m² |
| Grundstücksfläche | 340 m² |
| Zimmer | 25 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1900 |
| Zustand | nach |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.490.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1900 |

## Ausstattung

| Heizungsart | |
|---|---|
| Ofen | ✓ |
| Etagenheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| Stellplatzart | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Das Gebäude verfügt über folgende Wohnungen:

5 x 3-Zimmer-Wohnungen
4 x 2-Zimmer-Wohnungen
1 x 1-Zimmer-Wohnung

Die Wohnungen sind teilweise renoviert und befinden sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Einige Wohneinheiten bedürfen jedoch einer Renovierung, was Investitionspotenzial bietet, um die Mieteinnahmen langfristig zu steigern.

Im Hinterhof befinden sich zusätzliche Lagerräume. Darüber hinaus bietet der großzügige Dachboden die Möglichkeit zum Ausbau, wodurch weiterer Wohnraum geschaffen werden könnte.

Ausstattung

* Gasetagenheizungen, 1 Wohneinheit mit Gaseinzelofen
* Teilweise renovierte Wohneinheiten
* Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
* Lagerräume im Hinterhof
* Altbau mit hohen Decken und großzügigen Grundrissen

Renovierungen:

* Dachboden gedämmt 2020
* Kunststoff-Doppelisolierglasfenster 2005 in den meisten Wohnungen zur Straßenseite
* Steigleitungen und Bäder teils 2000 erneuert
* Balkone vor 10 Jahren angebaut
* Dachreparatur 2020

Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf rund 59.040 €. Durch Modernisierungsmaßnahmen und einen möglichen Dachbodenausbau könnten die Mieteinnahmen deutlich gesteigert werden.

Mit den vorhandenen Mieteinnahmen und dem Potenzial, durch Renovierungen sowie den Ausbau des Dachbodens zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, bietet dieses Objekt eine solide Basis für langfristige Wertsteigerung.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, voll vermietetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 in einer gefragten, zentralen Lage von Nürnberg. Das Haus besticht durch seinen Altbau-Charme und bietet auf fünf Stockwerken insgesamt 10 Wohneinheiten. Die solide Bausubstanz und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Es liegt bisher nur  ein Energiebedarfsausweis von 2014 vor.
Dieser war gültig bis 10.06.2014. Neuer Energieausweis ist beantragt.
Baujahr lt. Energieausweis: 1906
Endenergiebedarf beträgt 225 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist G.
Baujahr Wärmeerzeuger zwischen 2004 - 2014

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Nürnberg-Gleißhammer ist ein Stadtteil im Südosten von Nürnberg. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten sowie kleineren Grünflächen.
Nürnberg-Gleißhammer liegt zwischen den Stadtteilen St. Peter im Westen, Dutzendteich im Süden und Mögeldorf im Osten. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Nürnberg, das etwa 2 bis 3 Kilometer nordwestlich liegt. Der Stadtteil ist gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden, insbesondere durch Straßenbahnen und Busse.
Es gibt mehrere Supermärkte, Bäckereien, sowie kleinere Läden für den täglichen Bedarf. Zudem ist die Innenstadt schnell erreichbar.
In Nürnberg-Gleißhammer gibt es eine Grundschule sowie einige Kindergärten. Weiterführende Schulen und andere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.
Der nahegelegene Luitpoldhain und der Dutzendteich bieten den Bewohnern Möglichkeiten zur Naherholung. Diese Grünflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Entspannen ein.

## Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

**********
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

**********

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX
**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**

**Rufen Sie uns an.**
**Tel. 0162 / 66 16 539**

**RE/MAX Immobilien**
Ihr Makler in der Metopolregion
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion