



90431 Nürnberg

Immobilieninvestment: Mieteinnahmen decken einen Teil der Finanzierung



998.500 €

Kaufpreis

256 m²

Wohnfläche

499 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	256 m ²
Nutzfläche	32 m ²
Grundstücksfläche	499 m ²
Zimmer	12
Badezimmer	6

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.500 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohnungen, 3 davon vermietet und die Einheit im EG wird von den Eigentümern bewohnt, verteilt auf 3 Etagen wie folgt:

Erdgeschoss:

W1 - 4 Zimmer, ca. 104 m² Wfl. mit überdachter, ca. 15m² großer Terrasse

1. Obergeschoss:

W2 - 1 Zimmer, ca. 25 m²

W3 - 2 Zimmer, ca. 49 m²

Dachgeschoss:

W4 - 2 Zimmer, ca. 32 m²

Keller:

2 Wohnräume, 1 Büro und ein Bad mit einer Wohnfläche von ca. 45m²

Hier befindet sich noch der Heizungskeller, ein Kellerraum und ein kleiner Abstellraum

Weitere Ausstattungsdetails / Merkmale:

- 1 Wohnung, eigen genutzt, mit großer Terrasse
- 4 Wohnungen, gut gepflegt, teilweise mit Kücheneinrichtungen, vermietet an sehr freundliche Mieter
- Bodenbeläge bestehend aus Fliesen, Laminat, Vinyl und PVC
- 2 Bäder mit Badewanne und 4 Duscbäder, jeweils 2016 modernisiert
- Waschmaschinenanschluss in Bädern und Küche
- Gas-Zentralheizung, Baujahr 1991
- Warmwasserbereitung mit neuen energiesparenden Durchlauferhitzern
- Ablesung Zählerstände bei Heizung mittels Funk



- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, Bj. 2016 (nur Whg. EG)
- restliche Fenster aus Holz, mit 2-fach Verglasung, Bj. 1997
- Dachflächenfenster komplett getauscht 2016
- Wohnen im EG mit elektrischen Rollläden
- Souterrain-Büro und 2 Wohnräume
- Garten für Entfaltungsfläche

Die Fassade wird energetisch saniert. Der Nachfolger hat die Möglichkeit die Gestaltung der Fassade mitzubestimmen über Farbauswahl bis hin zum Putz.

Die Höhe der Gesamtmieteinnahmen ersehen Sie im Exposé.

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von dem Potenzial dieser Wohnimmobilie.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Bei dieser Investitionsmöglichkeit handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vollem Leben, das mit jedem neuen Mieter eine Geschichte erzählt und dabei Ihre Einnahmen zuverlässig wachsen lässt. Dieses Wohnhaus eignet sich auch wahlweise ideal zur Nutzung für Mehrgenerationen.

Errichtet 1962 wurde die Immobilie 2016 erweitert, ausgebaut und nach und nach teilweise modernisiert sowie renoviert. Es handelt sich hierbei um einen gepflegten Zustand. Derzeit sind 4 vollwertig nutzbare Wohneinheiten vorhanden, wovon 3 Einheiten solide vermietet sind. Eine Mietaufstellung mit der Ist-Miete ist dem Exposé beigefügt. Die Wohnung im Erdgeschoss wird derzeit selbst genutzt.

Nebendran befindet sich auf der einen Seite eine Garage und auf der anderen Seite ein weiteres Nebengebäude, welches über unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten verfügt und jede Menge weiteren Stauraum bietet. Die Wohnung im Erdgeschoss ist hervorzuheben, da diese mit der großzügigen voll überdachten Terrasse einen Mehrwert bietet. Das Wohnhaus ist voll unterkellert.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 04.12.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 1962
Endenergiebedarf beträgt 260 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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

Diese Immobilie liegt in dem lebendigen Stadtteil von Nürnberg, in Gaismannshof, mit hervorragender Anbindung und guter Versorgung. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestelle und Bahnhof sowie die Autobahn A73, die idealen Verbindungen um gut in alle Richtungen zu kommen.

Die Infrastruktur umfasst viele Supermärkte, darunter Aldi Süd und Biomarkt Gaismannshof. Familien freuen sich über die Nähe zu Kindergärten und Spielplätzen, während der Westpark entspannende Freizeitmöglichkeiten bietet.

Für Berufspendler ist der Flughafen Nürnberg in etwa 11 Kilometern gut erreichbar.

Diese Lage überzeugt mit exzellenter Anbindung, umfangreicher Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten für alle Lebensphasen.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 260.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.
LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur
GröÖe 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









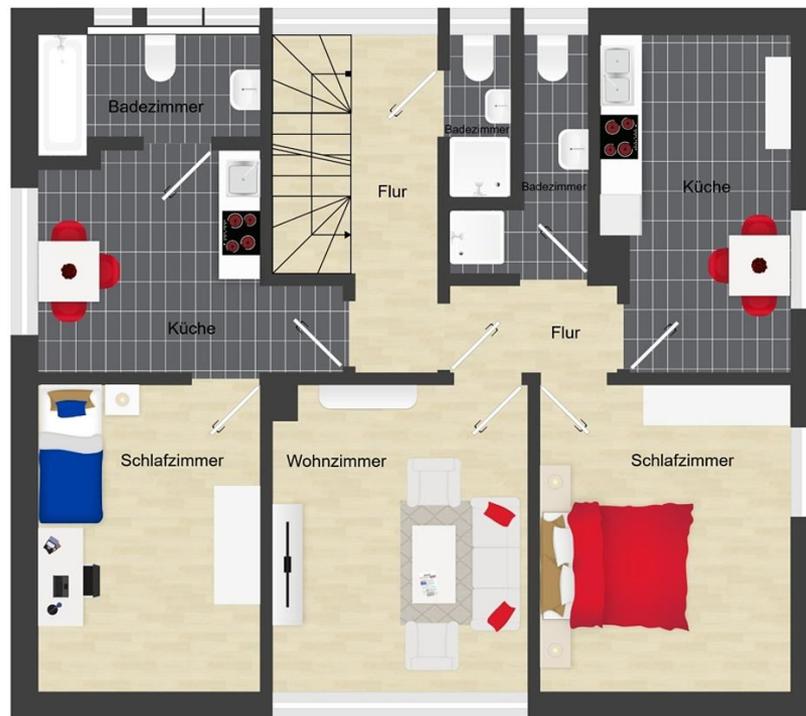


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



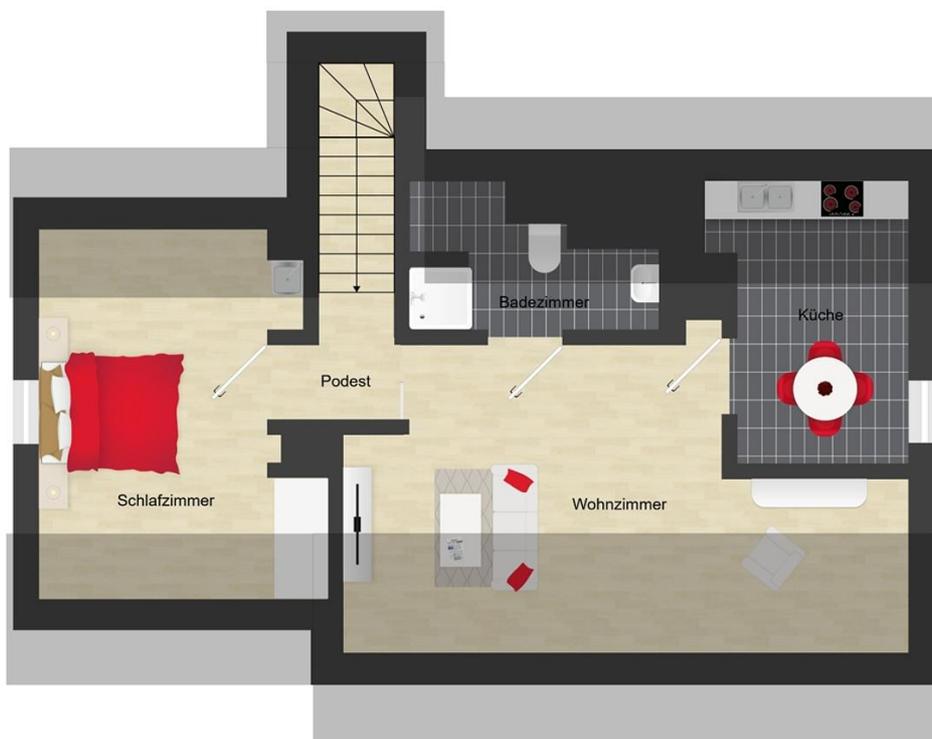
1. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



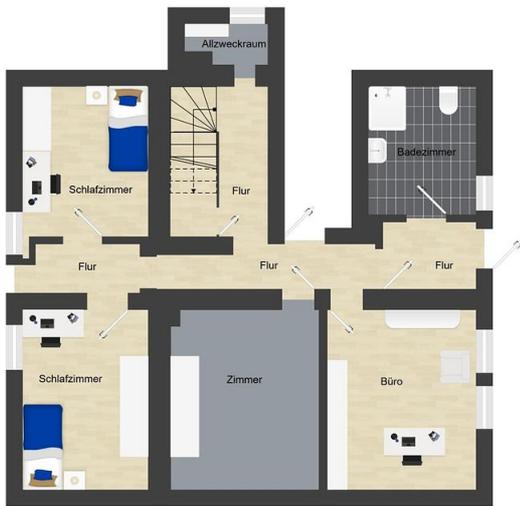
2. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



3. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



Untergeschoss

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



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

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. 0151 / 153 202 83

RE/MAX Immobilien
Sören Ströhlein
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach
remax-stroehlein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion