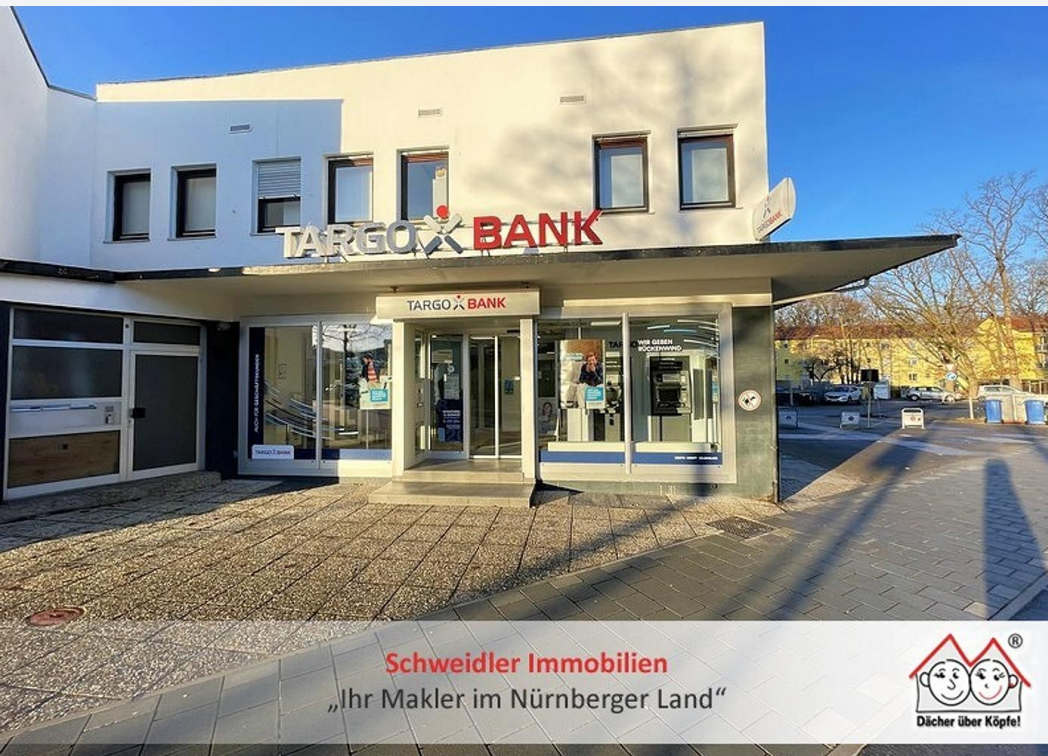




90473 Nürnberg

Gewerbeinvestment in etablierter Lage: Vermietetes Geschäftshaus in Nürnberg-Langwasser



670.000 €

Kaufpreis

0,01 m²

Wohnfläche

463,5 m²

Grundstücksfläche

6,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Jörg Ulrich

Tel.: 00499123980830

j.ulrich@schweidler-immobilien.de

Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	0,01 m ²
Nutzfläche	264,96 m ²
Gesamtfläche	264,96 m ²
Grundstücksfläche	463,5 m ²
Zimmer	6,5
teilbar ab	0,01 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	670.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.
Mieteinnahmen ist	40.472,52 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.02.2026
gültig bis	18.02.2036
Baujahr (Haus)	1954
Primär-Energieträger	OEL
Stromwert	67.60
Wärmewert	69.10
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	69.10

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Rampe	✓
Abstellraum	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Geschäftshaus wurde ursprünglich Ende der 1950er-/Anfang der 1960er-Jahre errichtet und in den Jahren 1960-1971 kontinuierlich erweitert und umgebaut. Die Immobilie wird derzeit als Bankfiliale genutzt und zeichnet sich durch eine funktionale, klar strukturierte Grundrissgestaltung aus. Im Jahr 2012 wurden im Zuge der Umnutzung in eine Bankfiliale umfangreiche Umbau- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Erdgeschoss stehen ca. 162 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Flächen gliedern sich in einen Vorraum, einen Empfangsbereich, mehrere Büroräume sowie ergänzende Lagerflächen und sind auf eine publikumsintensive Nutzung ausgerichtet. Das 1. Obergeschoss umfasst weitere rund 103 m² Nutzfläche.

Hier befinden sich zwei großzügige und helle Büroräume, ein Gemeinschaftsraum, eine Küche, ein Lagerraum sowie getrennte Damen- und Herrentoiletten. Die Flächen eignen sich insbesondere für Verwaltungs-, Beratungs- und Dienstleistungszwecke.

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot durch zwei geräumige Nutzflächen, ein WC sowie den Heizungsraum und bietet zusätzliche Abstell- und Funktionsflächen. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1998. Die im 1.Obergeschoss verbauten Holzisolierfenster stammen aus dem Jahr 1983, die Fenster im Erdgeschoss aus dem Jahr 2012.

Vermietungssituation:

Das Objekt ist seit dem Jahr 2011 durchgehend vermietet. Das bestehende Mietverhältnis umfasst das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss; das Kellergeschoss ist nicht mitvermietet. Im Mietvertrag wurde eine Verlängerungsoption vereinbart, sodass das aktuelle Mietverhältnis bis zum 31.05.2032 besteht. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt seit dem 01.06.2024 insgesamt 40.472,52 € (3.372,71 € monatlich) zzgl. Betriebskostenvorauszahlung.

Für Kapitalanleger bietet sich hier die Möglichkeit zum Erwerb eines vermieteten Geschäftshauses mit laufenden Erträgen, klar kalkulierbarer Restlaufzeit des Mietvertrages und solider Nutzung in einem nachgefragten Nürnberger Stadtteil.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Geschäftshaus befindet sich im Nürnberger Stadtteil Langwasser, einem etablierten und dicht besiedelten Wohn- und Geschäftsgebiet im Südosten der Stadt Nürnberg.

Die Mikrolage profitiert insbesondere von der Nähe zu einem zentralen Einkaufszentrum, das als frequenzstarker Anziehungspunkt für den täglichen Bedarf dient und ein hohes Maß an Publikumsverkehr generiert. Ergänzend befinden sich in der näheren Umgebung Wohnbebauung, Einzelhandel, Dienstleister sowie soziale Einrichtungen, wodurch eine kontinuierliche Kunden- und Laufkundschaft gewährleistet ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Bus- und U-Bahn-Stationen in fußläufiger Entfernung sehr gut. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse bieten eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Dadurch ist der Standort sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter und Dienstleister optimal erreichbar.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine



Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.





