



90459 Nürnberg

Voll vermietetes und gepflegtes Anwesen mit vorhandenem Baufenster im Innenhof



1.690.000 €

Kaufpreis

649 m²

Wohnfläche

561 m²

Grundstücksfläche

25

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Tel.: 004991125522822

claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	649 m ²
Nutzfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	561 m ²
Zimmer	25

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.690.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

Zustand

Baujahr	1954
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Ofen ✓

Befeuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 teilt sich wie folgt auf:

- 1 x 3-Zi.-Wohnung mit ca. 62m²
- 1 x 2-Zi.- als Gewerbe (häuslicher Pflegedienst)
- 8 x 2-Zi.- Wohnungen mit ca. 51m²
- 4 x 1-Zi.- Wohnungen mit ca. 34 m²
- in den Wohnungen wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen von der komplett bis zur Teilsanierung durchgeführt. Elektrik und Bäder wurden hier auch mit erneuert.
- Kunststofffenster 2fach Isolierverglasung Bj. 1994, weiß, im EG mit Rollläden
- Dachboden mit Lupotherm Dämmstoff isoliert, hier wäre auch noch eine Ausbaumöglichkeit gegeben
- Wärmeversorgung durch Gaseinzelöfen zum Teil getauscht.
- Warmwasserversorgung über Elektroboiler und Durchlauferhitzer
- eine Aufstellung der Sanierungen bzw. Modernisierungen und Erneuerungen der letzten Jahre sind bei den Objektunterlagen dabei.
- 4 Garagen im Innenhof

Ausstattung der Wohnungen:

- 1, 2-oder 3 Zimmer, Bad mit Wanne oder Dusche, WC, Wände und Böden gefliest
- Wohnräume Raufaser mit weißem Anstrich, Böden verschiedene Beläge, Laminat, Vinylböden und Teppichböden. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und als Gemeinschaftsflächen gibt es einen Fahrradkeller und ein Waschhaus für die Putzfrau.

Im Erdgeschoss wird gerade zur Neuvermietung als Büroraum, für einen häuslichen Pflegedienst, die Einheit komplett saniert.

Eine Mietaufstellung erhalten Sie mit dem Expose

Bei Fragen zum Anwesen oder zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise kontaktieren Sie mich gerne.



Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem 1954 bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Das Anwesen steht auf einem ca. 561m² großem Grundstück wo sich im Innenhof noch 4 Garagen befinden und im Moment noch die mögliche Größe der Verdichtungsmöglichkeit mit dem Bauamt Nürnberg geprüft wird. Die einzelnen Wohnungen haben unterschiedliche Modernisierungszustände. Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 648 m², verteilt auf 14 Wohnungen, bietet das Objekt attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen. Die zentrale und gut angebundene Lage spricht insbesondere Berufstätige, Singles, Paare und kleine Familien an, die urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt verbinden möchten. Für Kapitalanleger bietet die vielseitige Wohnungsstruktur zudem eine gute Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die zahlreichen Kunststofffenster sorgen für eine helle und freundliche Wirkung der Wohnungen. Der straßenseitige Hauseingang fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Insgesamt vermittelt das Gebäude einen soliden und ansprechenden Gesamteindruck.

Die solide Bausubstanz bietet eine hervorragende Basis für eine gute Investitionsmöglichkeit und das vorhandene Baufenster zur Verdichtung im großen Innenhof ermöglicht Ihnen in Zukunft den Wert der Immobilie weiter zu steigern.

Mit einem Kaufpreis von 1.690.000.-€ stellt dieses Objekt eine lohnende Investition dar, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Struktur überzeugt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2029
Baujahr lt. Energieausweis: 1954
Endenergiebedarf beträgt 131,1 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist "Gas"
Die Energieeffizienzklasse ist "E"

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Galgenhof, einer zentral gelegenen und urban geprägten Wohnlage der Nürnberger Südstadt. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, aufgrund der guten Wohnlage in einer Sackgasse, und kurzen Wegen in die Innenstadt macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Die Gerlestraße selbst präsentiert sich als ruhige Anliegerstraße und beidseitigen Gehwegen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Der Nürnberger Hauptbahnhof, und somit auch die Nürnberger Innenstadt, ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz sowie an U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Auch die Nürnberger Innenstadt und die historische Altstadt sind schnell und bequem erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Restaurants und Cafés in unmittelbarer bzw. fußläufiger Umgebung zur Verfügung. Auch Schulen und Kindergärten liegen im direkten Umfeld.

Die zentrale Lage bietet darüber hinaus eine ausgezeichnete Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen Nürnbergs. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind sowohl die übrigen Stadtteile als auch das regionale und überregionale Straßennetz gut erreichbar.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2029.
Endenergiebedarf beträgt 131.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. 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.







REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





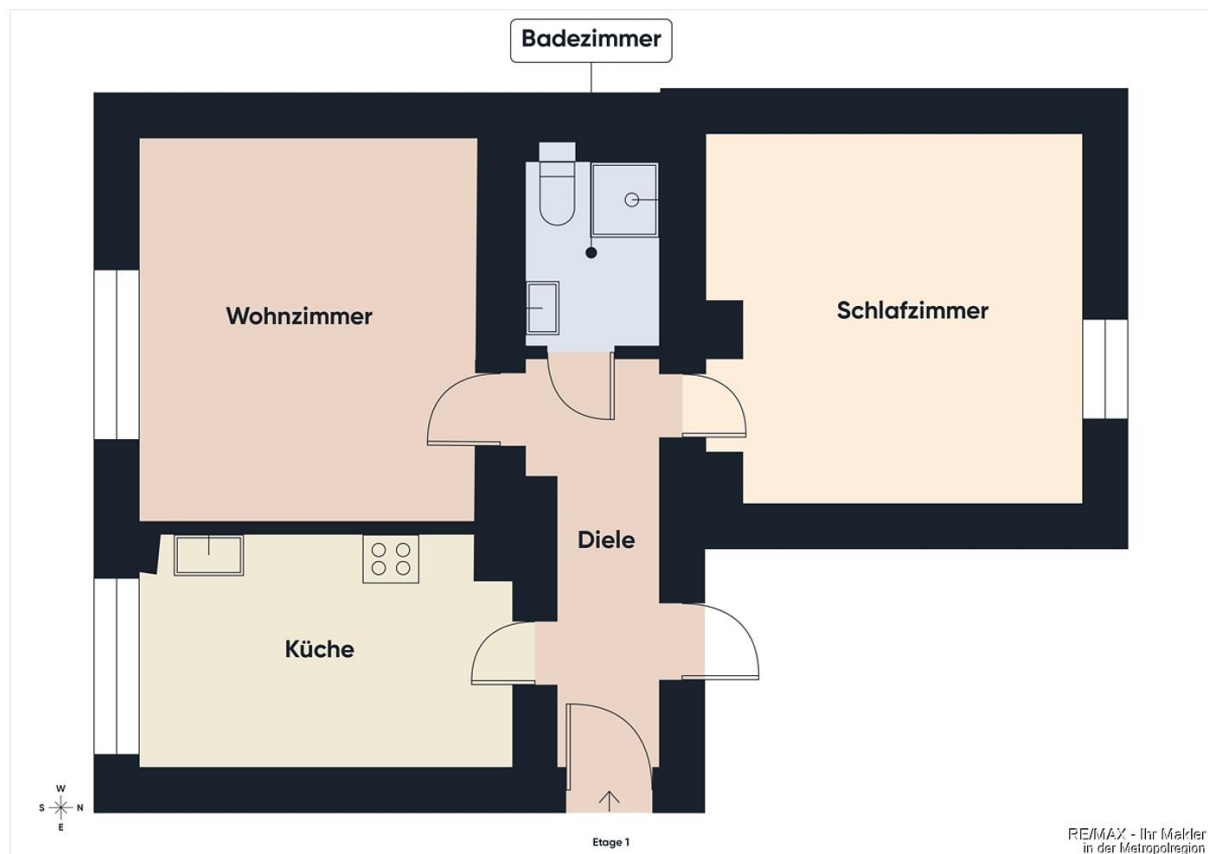
REMAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

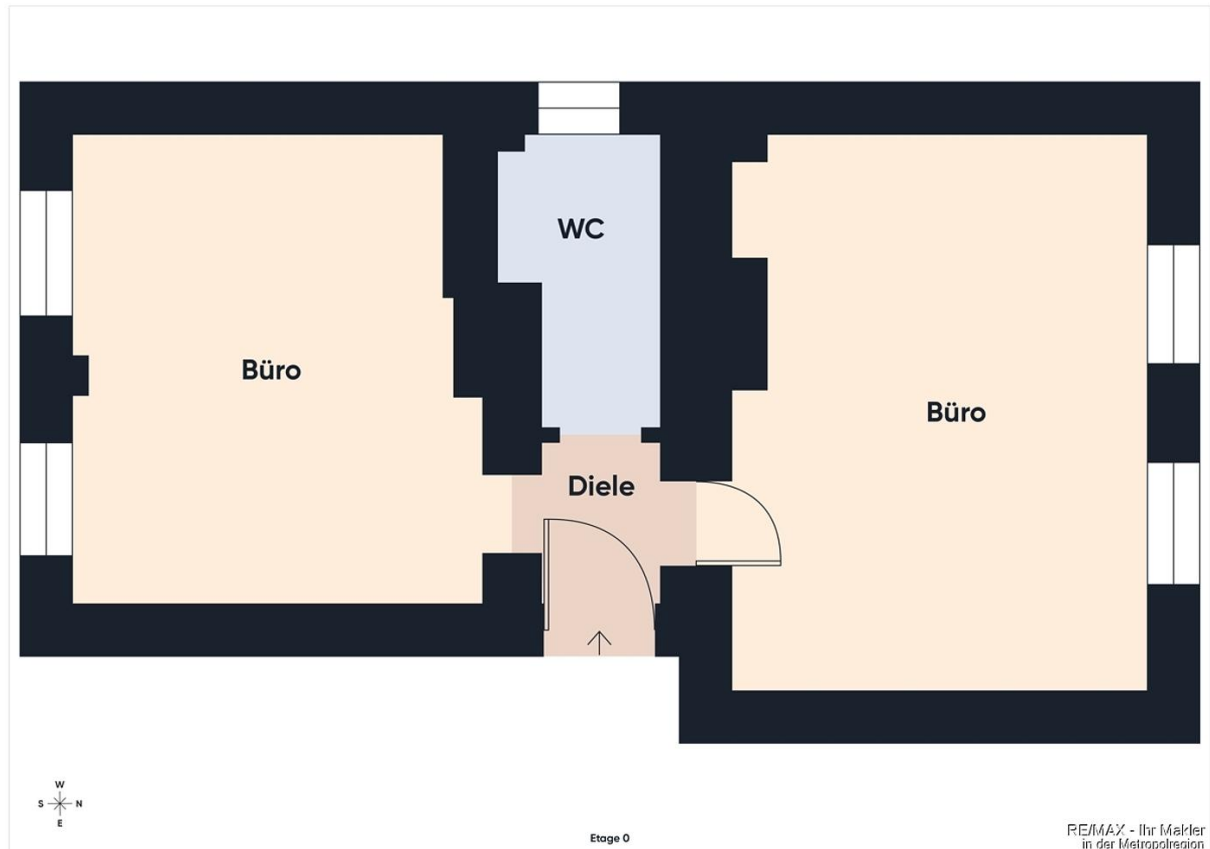














RE/MAX

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. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien

Claus Hertel

Hauptstraße 11, 90547 Stein

remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion