



90419 Nürnberg

Kapitalanlage Mehrfamilienhaus ruhige Lage Johannis



1.650.000 €

Kaufpreis

565 m²

Wohnfläche

240 m²

Grundstücksfläche

20

Zimmer



EBNER-ESCHENBACH
Immobilien AG

Ihr Ansprechpartner

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Tel.: 0911 8016173

info@ebner-eschenbach.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	565 m ²
Grundstücksfläche	240 m ²
Zimmer	20
Badezimmer	10
Balkone / Terrassen	8
Wohneinheiten	10

Zustand

letzte Modernisierung	2012
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.650.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.10.2023
gültig bis	28.10.2035
Endenergiebedarf	91,5 kWh/(m ² ×
Primär-Energieträger	Erdgas E
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1900



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
unterkellert	ja

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- vollständig unterkellert
- Kellerabteile zu den Wohnungen vorhanden
- Bis auf eine Einheit im EG sämtliche Wohnungen mit Balkon
- 2011 zentrale Sat-Anlage
- 2012 Dach neu gedeckt und gedämmt
- 2012 Balkonanlage erneuert
- 2012 Fenster und Balkontüren neu
- intensive Renovierung an den Wohnungen bei Mieterwechsel über die letzten Jahre durchgeführt
- Erneuerung diverser Gasthermen
- Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz



Beschreibung

Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer soliden Immobilie aus guter Hand sind, sollten sich dieses Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen näher ansehen. Das Gebäude wurde stets instandgehalten, modernisiert und optimal geführt. Die Mieterklientel setzt sich aus gut situierten Paaren oder Singlehaushalten zusammen, welche die ruhige Lage in Johannes und die hochwertig modernisierten Wohnungen zu schätzen wissen. Die Wohnungen profitieren von tageslichthellen Zimmern und zum Hof gelegenen, großzügigen nach Westen ausgerichteten Balkonen. Mietwohnungen dieser Kategorie sind stets nachgefragt und im Kündigungsfall innerhalb kürzester Zeit neu vermietet. Aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen von 2 Zimmern, Küche, Bad und Balkon ist die Auswahl an Interessenten reichlich. Es existieren keine Leerstände, es herrscht stets sogenannte Vollvermietung. Das Haus verfügt über keinerlei Reparaturstau, lediglich im Treppenhaus gäbe es die Möglichkeit etwas kosmetisch zu verbessern. Große Investitionen wie die Dachsanierung oder auch Fenster und Balkontüren sind bereits 2012 vollständig und fachgerecht ausgeführt worden.

Lage

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Altstadt sowie der umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien gewährleisten schnelle Verbindungen in die Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie Hauptbahnhof und Plärrer. Auch die Erreichbarkeit über das Straßennetz ist unkompliziert. Dieses Kaufobjekt bietet die perfekte Verbindung aus attraktiver Innenstadtlage, lebendigem Umfeld, nachhaltiger Wertentwicklung und die hohe Nachfrage nach Wohnraum – eine seltene Gelegenheit für alle, die Qualität, Charme und Rendite in einem Investment suchen.

Sonstige Angaben

Sämtliche Baupläne und Mietverträge sind bei näherem Interesse als PDF verfügbar.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.

Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

Wenn Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren oder weitere Informationen anfordern möchten, dann füllen Sie bitte das Kontaktformular vollständig mit Namen, Anschrift und Telefonnummer aus. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns nur bei vollständig ausgefüllten Kontaktformularen mit Ihnen in Verbindung setzen werden.

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A., Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand

















