



90419 Nürnberg - Kleinweidenmühle

Kapitalanlage mit Nießbrauch in Nürnberg
Kleinweidenmühle – 8 Zi., Einliegerwohnung, Südwest-Terrasse



645.000 €

Kaufpreis

170,6 m²

Wohnfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170,6 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	1
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	645.000 €
Hausgeld	898 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.05.2033
Baujahr (Haus)	1990
Endenergiebedarf	90.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
Süd-Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Lichtdurchflutete Räume
- ** Offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- ** Große, moderne Küche
- ** Zwei Duschbäder mit WC, ein Bad mit Wanne und WC
- ** Schlafzimmer mit angrenzendem Südost-Balkon
- ** 2 Etagen mit ausgebautem Souterrain
- ** Erdgeschosswohnung mit Gartennutzung
- ** Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- ** Überdachte Südwest-Terrasse
- ** Zugehöriger Garagen-Stellplatz
- ** Zentrale Lage in Nürnberg - Kleinweidenmühle



Beschreibung

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1990 befindet sich in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten und bietet auf ca. 171 m² Wohnfläche eine Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage von Nürnberg-Kleinweidenmühle.

Die Einheit erstreckt sich über zwei Etagen, einschließlich eines ausgebauten Souterrains, und verfügt über insgesamt 8 Zimmer sowie 3 Bäder. Dank dieser flexiblen Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal zur späteren Vermietung an mehrere Parteien oder zur Kombination aus Eigennutzung und teilweiser Vermietung. Die separat zugängliche Wohnung im Souterrain eröffnet zusätzliche Möglichkeiten.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zu den 2 Südwest-Terrassen, eine moderne Einbauküche sowie ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südost-Balkon bilden den Kern der Hauptwohnung. Drei stilvolle Bäder – zwei mit Dusche und WC, eines mit Wanne und WC – sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verbindet hochwertige Fliesen-, Parkett- und Design-Vinyl-Böden zu einem harmonischen Gesamtbild.

Besonderes Highlight: Eine überdachte Südwestterrasse mit Gartenzugang bietet zusätzlichen Wohn- und Erholungswert.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer erstrangig eingetragenen Nießbrauch im Grundbuch. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer sind 71 (Sie) und 77 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.250.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 645.000,- €.

Das monatliche Hausgeld beträgt 898,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Lage

Makrolage

Nürnberg ist eine Großstadt in Nordbayern mit ca. 500.000 Einwohnern und Teil der Metropolregion Nürnberg. Die Stadt verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, eine gute Verkehrsanbindung und ein breites Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen. Als Standort vereint Nürnberg historische Stadtentwicklung mit moderner Infrastruktur und bietet stabile demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich im historischen innenstadtnahen Ortsteil Johannis-Kleinweidenmühle an einer verkehrsberuhigten Straße mit unverbaubarem Blick in die angrenzende Parkanlage. Wenige Schritte trennen die Wohnung von den Grünanlagen Hallerwiese, dem historischen Hesperidenpark und dem Kontumazgarten. Die angrenzenden Pegnitzauen laden zu Spaziergängen entlang des



Flusses ein. Im Sommer bietet das nahe Westbad eine willkommene Erfrischung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über nahegelegene Haltestellen von U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien.

Sonstige Angaben

WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



















