



## 90419 Nürnberg

# HEGERICH: Gut gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage!



**1.300.000 €**

Kaufpreis

**395 m²**

Wohnfläche

**176 m²**

Grundstücksfläche

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Wohnfläche         | 395 m² |
| Gesamtfläche       | 398 m² |
| Grundstücksfläche  | 176 m² |
| vermietbare Fläche | 398    |
| Wohneinheiten      | 9      |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 1.300.000 €  |
| Kaufpreis / qm      | 3.266,33 €   |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |
| X-fache             | 18.64        |
| Nettorendite ist    | 5,37 %       |
| Mieteinnahmen ist   | 69.754 €     |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 18.11.2025  |
| gültig bis           | 17.11.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1907        |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 196         |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1907     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Teilweise Einbauküchen vorhanden (Inklusive)
- Kelleranteile
- Dachbodenabteil ausbaubar



## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs – im Stadtteil St. Johannis – und überzeugt durch seine attraktive Lage, solide Bauweise und nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Gebäude wurde 1907 errichtet und fortlaufend instand gehalten. Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 395 m<sup>2</sup> verteilen sich neun Wohneinheiten, die überwiegend gut geschnittene 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen umfassen. Die Grundrisse sind funktional gestaltet und bieten ein angenehmes Wohnambiente mit ausreichend Tageslicht.

Das Haus ist bis auf eine Einheit vollständig vermietet und bietet somit eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag. Durch die gefragte Wohnlage sind Leerstände in diesem Quartier äußerst selten. Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 74.400 €, wovon eine Einheit in der Kurzzeitvermietung Ende des Jahres ausläuft und eine leerstehende Einheit hier nicht einkalkuliert wurde. Vier Wohnungen sind voll möbliert, der Rest ohne Ausstattung.

Folgende Maßnahmen wurden 2010 bereits durchgeführt, wodurch sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand präsentiert:

- Elektronik im Großteil der Einheiten (ausgenommen DG)
- Böden im Großteil der Einheiten (ausgenommen DG)
- Fenster im Großteil der Einheiten (ausgenommen DG)
- Türzargen im Großteil der Einheiten (ausgenommen DG)
- Badezimmer im Großteil der Einheiten (ausgenommen DG)
- Steigleitungen (Elektrik)

Die Immobilie verfügt zudem über einen kleinen Innenhof, einen ausbaubaren Dachboden und Kellerabteile.

Dank der zentralen, aber ruhigen Lage in St. Johannis profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der idyllische Pegnitzgrund ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Erholung mitten in der Stadt.

Ein solides Mehrfamilienhaus in einer der besten Wohnlagen Nürnbergs – ideal als renditestarke Kapitalanlage oder zur langfristigen Vermögenssicherung in einem nachhaltigen Marktumfeld.

## Lage

Der Stadtteil St. Johannis zählt zu den beliebtesten und begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs. Er liegt nordwestlich der Altstadt und zeichnet sich durch seine zentrale, zugleich ruhige und grüne Lage aus. Das Viertel vereint historische Bausubstanz, urbanes Leben und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.

Umgebung und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, charmante Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen. Die beliebten Straßen rund um die Johannisstraße, den Friedrich-Ebert-Platz und den Pegnitzgrund laden zum Flanieren und Verweilen ein. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen



liegen in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu anderen Stadtteilen. Über den nahegelegenen Nordwestring besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Autobahnen A3, A73 und A9.

St. Johannis verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und Naherholung – eine der besten Adressen Nürnbergs für anspruchsvolles Wohnen in zentraler Lage.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

















