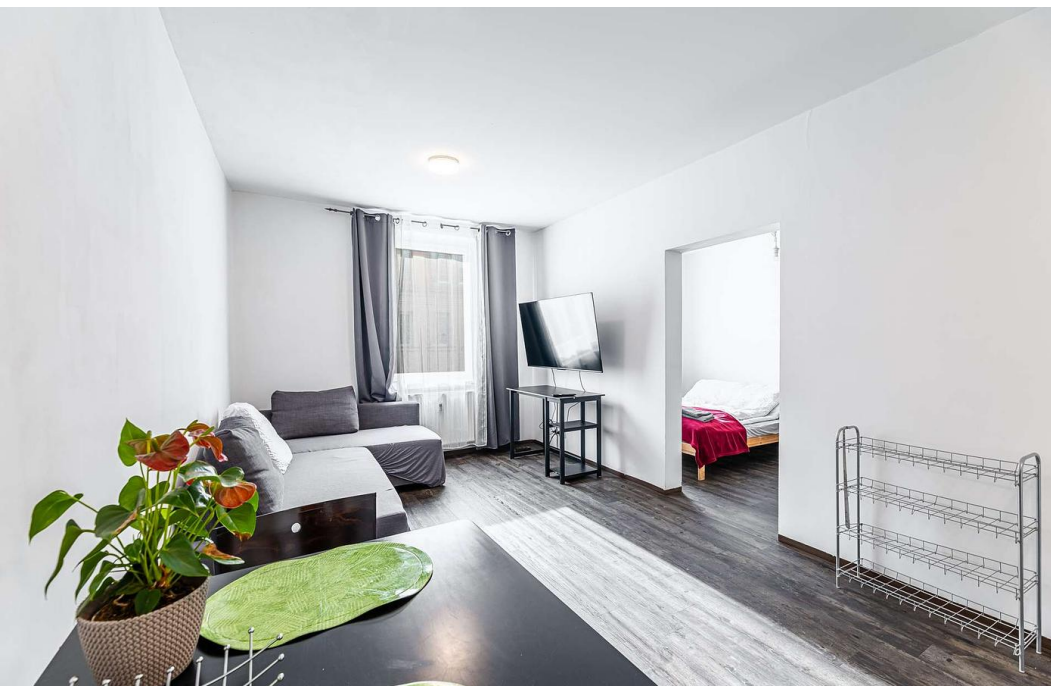


90419 Nürnberg

HEGERICH: Gut gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage!



Kaufpreis
1.300.000 €

Wohnfläche
395 m²

Ihr Ansprechpartner
Hegerich Immobilien
GmbH

Marcus Schubert
0911 1316050
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	395 m ²
Gesamtfläche	398 m ²
Grundstücksfläche	176 m ²
vermietbare Fläche	398.0
Wohneinheiten	9

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	196
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

X-fache	18.73
Kaufpreis	1.300.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis / qm	3.266,33 €
Nettorendite ist	5.34
Mieteinnahmen ist	69.394 €

Zustand

Baujahr	1907
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

HEGERICH: Gut gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage!

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
FUYXMTYX

Objekt-Nr.:
IN50122



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

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

Objektbeschreibung

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 m² 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. 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)
teilw. 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.

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.

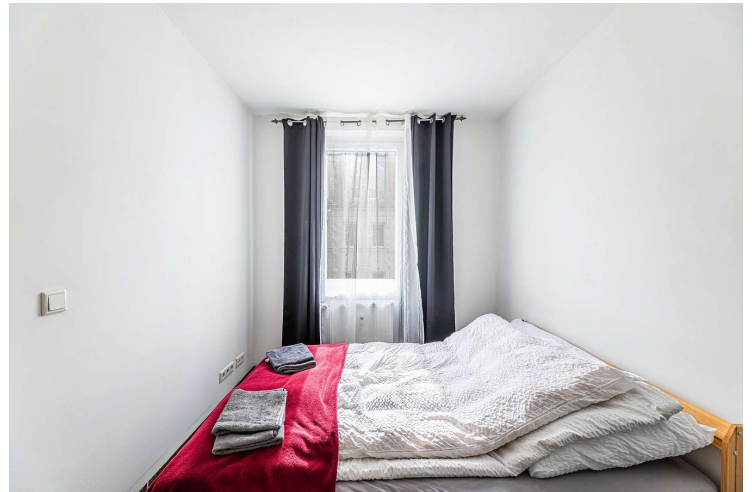
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

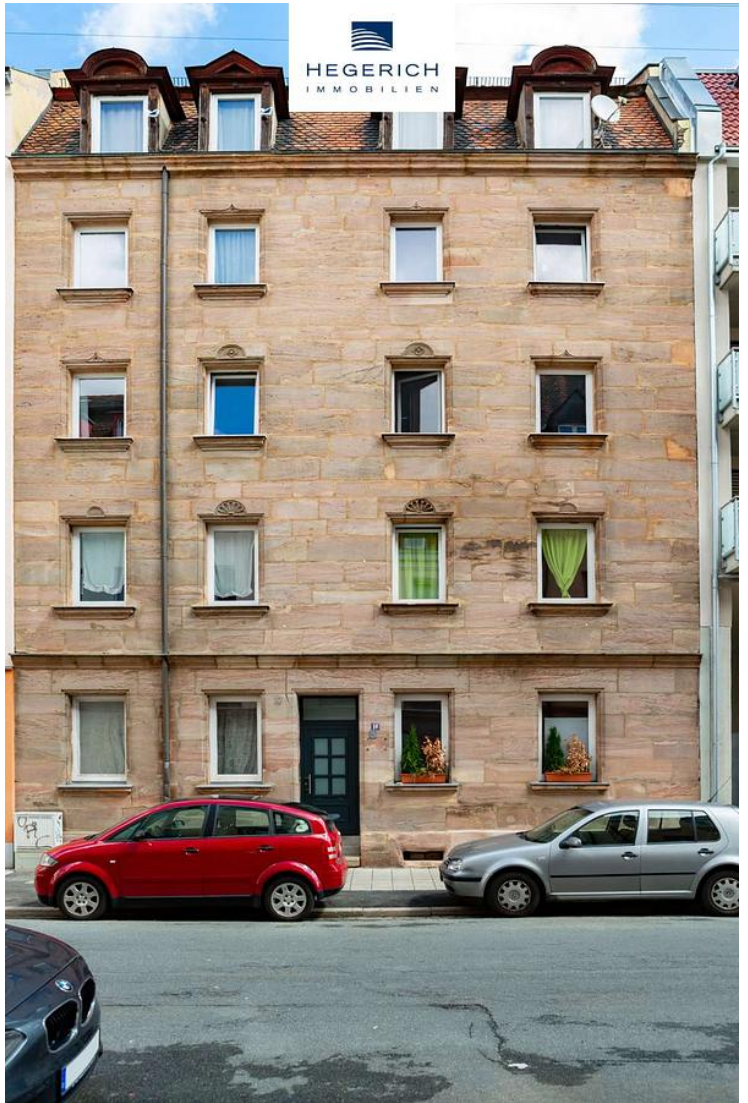
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

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

Impressionen







Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich