



90451 Nürnberg

Hier erwarten Sie 717 m² Wohn- und Gewerbefläche in Nürnberg-Eibach! Jetzt clever investieren!



1.700.000 €

Kaufpreis

487 m²

Wohnfläche

469 m²

Grundstücksfläche

17

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	487 m ²
Grundstücksfläche	469 m ²
Zimmer	17
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1913
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.700.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.04.2025
Baujahr (Haus)	1913
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	187.80
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 487 m² vermietbare Fläche Wohnen und 230 m² vermietbare Fläche Gewerbe
- 3 bis 4 Zimmer Wohnungen mit 65 m² bis 117 m² Wohnfläche
- 1 Stellplatz
- durchschnittliche Miete Wohnen 8,11 €/m² (hier besteht Potenzial)
- durchschnittliche Miete Gewerbe 12,52 €/m²



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen das blaue Haus in Eibach anbieten zu dürfen. Das Haus wurde 1913 in Massivbauweise erbaut und ist unter den Bewohnern und Nachbarn eine Institution im schönen Eibach.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und besteht aus 3 Geschossen mit 5 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit sowie einem Stellplatz. Die Wohneinheiten verteilen sich auf 3 - 4 Zimmerwohnungen mit ansprechenden 65 m² bis 117 m² Wohnfläche. Die Gewerbefläche wird derzeit noch als Gastronomie betrieben und kann stolze 230 m² vermietbare Fläche vorweisen, inklusive einem Bier- oder Gastgarten auf der Gebäuderückseite. Die Wohnungen und die Immobilie wurden in den letzten Jahren stetig instand gehalten.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt 86,8 T€, davon entfallen auf den Bereich Wohnen 49,75 T€ und auf die Gewerbeeinheit 36,48 T€ sowie 600 € p.a. für den Stellplatz.

Die Liegenschaft wird von einem Hausmeisterdienst und einer Hausverwaltung betreut und verwaltet.

Sichern Sie sich dieses Herzstück Eibachs und investieren Sie noch heute!

Für Besichtigungen des Gemeinschaftseigentums können kurzfristig Termine vereinbart werden. Für die restlichen Einheiten können nach einer ersten erfolgreichen Due Dilligence Prüfung Termine mit den Mietparteien mit etwas Vorlauf vereinbart werden.

Lage

Nürnberg-Eibach bietet als Stadtteil von Nürnberg eine Vielzahl von Vorteilen für seine Bewohner:

Gute Verkehrsanbindung: Nürnberg-Eibach liegt verkehrsgünstig und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Linie S3 verbindet den Stadtteil mit dem Zentrum von Nürnberg sowie anderen umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Auch diverse Buslinien verkehren rund um und in Eibach.

Einkaufsmöglichkeiten: Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Geschäfte, Apotheken und Banken, die den Bewohnern eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen ermöglichen.

Grüne Umgebung: Nürnberg-Eibach ist von einer schönen Landschaft umgeben, die zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten einlädt. Ob Felder oder Wälder, sogar der Main-Donau-Kanal ist hier nicht weit.

Schulen und Bildungseinrichtungen: Der Stadtteil verfügt über verschiedene Schulen und Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine gute Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten.

Kulturelle Angebote: In Nürnberg gibt es eine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen, darunter Museen, Theater, Konzerte und Festivals, die Bewohnern ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot bieten.

Arbeitsmöglichkeiten: Nürnberg ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit vielen Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen. Durch die gute Verkehrsanbindung können Bewohner von Nürnberg-Eibach leicht zu ihren Arbeitsplätzen gelangen.



Vielfältige Wohnmöglichkeiten: Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Wohnungen und Häusern in unterschiedlichen Preiskategorien und Stilrichtungen, was es Bewohnern ermöglicht, eine Wohnsituation zu finden, die ihren Bedürfnissen und Vorlieben entspricht.

Insgesamt bietet Nürnberg-Eibach seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität durch eine Kombination aus guter Infrastruktur, grüner Umgebung, Bildungsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und Arbeitsmöglichkeiten.

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de

























