



## 90478 Nürnberg

# HEGERICH: 4,6 % Brutto-Rendite! Vermietete Ladenfläche - Investition in eine attraktive Geldanlage



**180.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**90 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-13

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

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	90 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1911
Gebäudeart	Nichtwohngebä

### Zustand

Baujahr	1911
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	542 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57
Mieteinnahmen ist	8,29 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

---

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie

Standard

### unterkellert

unterkellert

ja



## Beschreibung

Hiermit dürfen wir Ihnen eine besondere Immobilie, die mit viel Sicherheit und stetig steigenden Einnahmen von sich überzeugt, anbieten.

Die attraktive Ladenfläche liegt in einer ruhigen Familiengegend in Gleißhammer und wird von der Stadt Nürnberg als Mittagsbetreuung betrieben.

Der laufende Mietvertrag, welcher sich regelmäßig stillschweigend verlängert, verspricht ein passives Einkommen, wie es im Bilderbuche steht.

Momentan beläuft sich die monatliche Mietzahlung auf 691,10 €. Der Mietvertrag begann am 01.01.2021 und läuft noch bis 31.08.2024 und verlängert sich automatisch.

Das Beste an der ganzen Sache ist, dass sogar die Erhöhungen der Miete schon im Vertrag mit inbegriffen sind. Alle zwei Jahre erhöht sich die monatliche Mietzahlung um zwei Prozent. Sie erwerben hier also nicht nur eine Immobilie mit gesicherter Miete, die von der Stadt Nürnberg bezahlt wird, sondern haben auch gleich noch ein exponentielles Wachstum der Einnahmen im Vertrag mit inbegriffen.

Nun zum Objekt selbst: wie erwähnt handelt es sich um eine Mittagsbetreuung, die sich im laufenden Betrieb befindet. Die ehemalige Bäckerei ist nun seit einiger Zeit Aufenthalts- und Lernort Schulkinder verschiedener Altersklassen.

Die Nutzfläche der Immobilie beläuft sich auf ca. 90 Quadratmeter, welche auf vier Zimmer aufgeteilt sind. Die Fläche ist einladend und dank der großflächigen Fenster und der offenen, verbundenen Räume auch hell und geräumig angelegt.

Die Ladenfläche bietet zudem ein Bad und ein separates Gäste-WC. Befeuert wird die Immobilie über eine Zentralheizung mit Erdgas. Da das hier angebotene Objekt im ständigen Betrieb ist und dort gewisse Hygienevorgaben eingehalten werden müssen, ist diese stets in einem sauberen und gepflegten Zustand.

Wenn Sie also eine renditestarke und zukunftsichere Anlage für Ihr Geld suchen, sind Sie hier an der richtigen Adresse. Die Einrichtung ist seit geraumer Zeit fester Bestandteil der Umgebung und die Stadt Nürnberg ist darüber hinaus ein vertrauenswürdiger und solventer Mieter. Fast am allerwichtigsten: die Mieteinnahmen erhöhen sich stetig und die Immobilie wird mit Leben gefüllt. Eine der sichersten Investitionen, die man sich vorstellen kann.

## Lage

Die attraktive Gewerbeeinheit liegt in Gleißhammer, in einer ruhigen Seitenstraße, dennoch zentral gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung zu finden.

Es gibt an die zehn Discounter, Supermärkte und Läden, in denen Sie von preisgünstigen Alltagsgegenständen, bis hin zu Feinkost alles bekommen, was das Herz begehrt.

Dasselbe gilt auch für die Grünflächen und selbstverständlich vor allem auch für das Ufer der Pegnitz und des Wöhrder Sees, die sich ebenfalls in Ihrem unmittelbaren Umfeld befinden. Die unzähligen internationalen Restaurants, Cafés, Bars, Kneipen und Bäckereien bieten genug Möglichkeiten für den Blick über den Tellerrand.

Das Highlight der Gegend: Das Zeltnerschloss, welches in nur wenigen Minuten zu erreichen ist, lädt im Sommer zu ausgiebigen Spaziergängen ein und schafft eine schöne Wohlfühloase. In diesem Umfeld gibt es auch unzählige S-Bahn-Haltestellen und um die zehn Bushaltestellen, von denen aus man mit den verschiedensten Linien an alle möglichen Orte in Nürnberg und Umgebung gelangt. Man kann von hier aus also auch das restliche Flair einer der schönsten Städte Deutschlands mitnehmen und

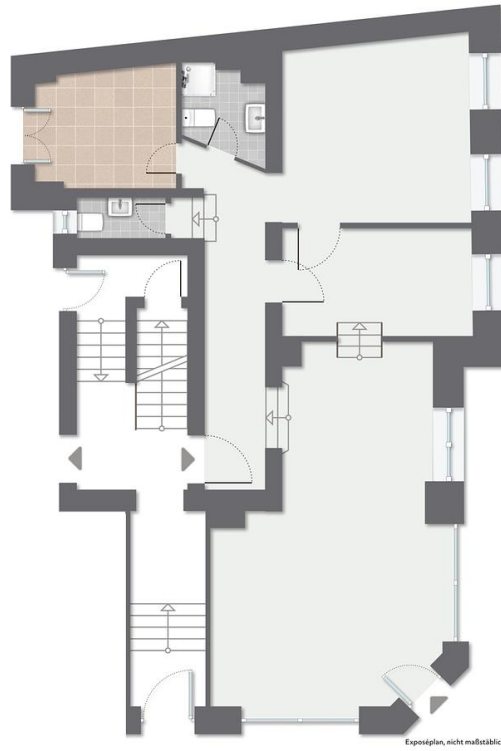


Nürnberg somit voll und ganz auskosten.  
Genießen Sie die ungeahnte Vielfalt, die eine so gemütliche Wohn- und Geschäftsgegend zu bieten hat. Lassen Sie sich verzaubern von der Diversität und dem Charme, der hier durch alle Poren der Stadt zu fließen scheint und investieren Sie in eine zukunftssträchtige Kapitalanlage, die Ihnen Sicherheit und Beständigkeit vermittelt.









Exposéplan, nicht maßstäblich