



## 90408 Nürnberg

# Investment-Highlight in Nürnberg! Mehrfamilienhaus in Gärten h.d. Veste, Bestlage, nahe Kaiserburg



**989.000 €**

Kaufpreis

**340 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**190 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
 Christian Lautenschlager  
 Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 340 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 190 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 12                 |
| Balkone / Terrassen | 4                  |
| Wohneinheiten       | 4                  |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1898  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Kaufpreis         | 989.000 €    |
| Aussen-Courtage   | 3,57 % inkl. |
| X-fache           | 183.15       |
| Mieteinnahmen ist | 5.400 €      |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 20.07.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1898        |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 251.20      |



## Ausstattung

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Beschreibung zur Ausstattung

- Laminat-/Textil- und PVC-Böden, Keramikfliesenbelag, Balkone in Stahlkonstruktion
- Bäder mit Badewanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden (erneuert 2001 bis 2013)
- Öl-Zentralheizung Bj. 1993, Marke Buderus, Brenner 2013, 4x 1.100 Liter Kunststoffbatterietanks
- Erwärmung durch Heizkörper, keine zentrale Warmwasserversorgung
- Boiler bzw. Durchlauferhitzer zur Erzeugung von Warmwasser
- Fernwärmeanschluss vorhanden
- vier Stromzähler für jede Wohneinheit, Allgemeinzähler für Heizung, Treppenhaus etc.



## Beschreibung

Attraktive Immobilie mit Entwicklungspotenzial in der Stadt Nürnberg. Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in begehrter Lage von Nürnberg Gärten hinter der Veste stellt eine solide und zugleich entwicklungsstarke Kapitalanlage dar. Das Anwesen umfasst vier Wohneinheiten – jeweils eine Wohnung pro Etage – mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Vollgeschosse. Effizient geschnittene Grundrisse, eine hohe Vermietbarkeit sowie die gefragte Wohnlage schaffen hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses liegt bei ca. 1898. Nach weitgehender Kriegszerstörung erfolgte der Wiederaufbau um ca. 1947 in massiver Bauweise. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem Erneuerungen an Dach, Deckenpaneelen, Fenstern (überwiegend), Balkonen, Heizungsanlage sowie teilweise an Elektrik, Bodenbelägen und im Sanitärbereich. Das Gebäude präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und soliden Zustand und bietet zugleich weiteres Entwicklungspotenzial.

Die vier 3,5-Zimmer-Wohnungen sind weitgehend baugleich. Die Erdgeschosswohnung verfügt aufgrund des Hauseingangsbereichs über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die Wohnungen im 1., 2. und 3. Obergeschoss jeweils ca. 89 m<sup>2</sup> groß sind. Alle Einheiten verfügen über einen überdachten Balkon sowie Tageslichtbäder mit Fenster. Derzeit ist die Wohnung im 1. OG vermietet. Die Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 2. und 3. Obergeschoss stehen leer und eröffnen somit attraktive Möglichkeiten zur Umsetzung einer strategischen Neuvermietung oder auch zu einer Eigennutzung.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über eine attraktive Ausbaureserve im Dachgeschoss. Das ca. 190 m<sup>2</sup> große Grundstück ist straßenseitig erschlossen und bietet einen kleinen, überwiegend gepflasterten Gartenbereich.

## Lage

Nürnberg (PLZ 90408), Frankenmetropole.

Die Immobilie befindet sich in der Krelingstraße im beliebten Nürnberger Stadtteil Gärten hinter der Veste – einer der gefragtesten Wohnlagen im nördlichen Innenstadtbereich. Das gewachsene Wohnquartier zeichnet sich durch seine gepflegte Gründerzeitbebauung, seine ruhige Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt und Erholungsgebieten aus. Der Stadtpark, die Pegnitzauen sowie das Burgumfeld sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Freizeit, Sport und Entspannung.

Die Kombination aus urbanem Leben und hoher Wohnqualität macht diesen Standort besonders attraktiv. Der Nürnberger Stadtpark, die Pegnitzauen, der Archivpark, sowie das Burgumfeld befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Zahlreiche Cafés, Bäckereien, Supermärkte sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld und sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung mit Straßenbahn- und Bushaltestellen sind bequem erreichbar, die U-Bahn ergänzt die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nürnberger Innenstadt, sowie der Hauptbahnhof sind in kurzer Zeit erreichbar. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus, Straßenbahn und U-Bahn gewährleistet schnelle Wege in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen und zur Metropolregion.

Die Lage überzeugt durch die gelungene Mischung aus City-Nähe, historischem Charme und grünen Erholungsmöglichkeiten. Die Kombination aus hoher Wohnqualität, exzellenter Infrastruktur und nachhaltiger Nachfrage macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger



besonders attraktiv.

Weitere Informationen über die Stadt Nürnberg und Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen erhalten Sie im Internet unter [www.nuernberg.de](http://www.nuernberg.de).

## Sonstige Angaben

---

Hinweise: Ein besonderer Vorteil für Investoren: Das gesamte Objekt befindet sich im Alleineigentum des Verkäufers, und es besteht derzeit keine Hausverwaltung. Dadurch ergibt sich ein maximaler Gestaltungsspielraum hinsichtlich Verwaltung, Optimierung und Weiterentwicklung der Immobilie. Bildmaterial der Wohnung im 1. Obergeschoss liegt uns nicht vor. Der Energieausweis mit den Pflichtangaben nach GEG (GebäudeEnergieGesetz) befindet sich derzeit in Vorbereitung.



































































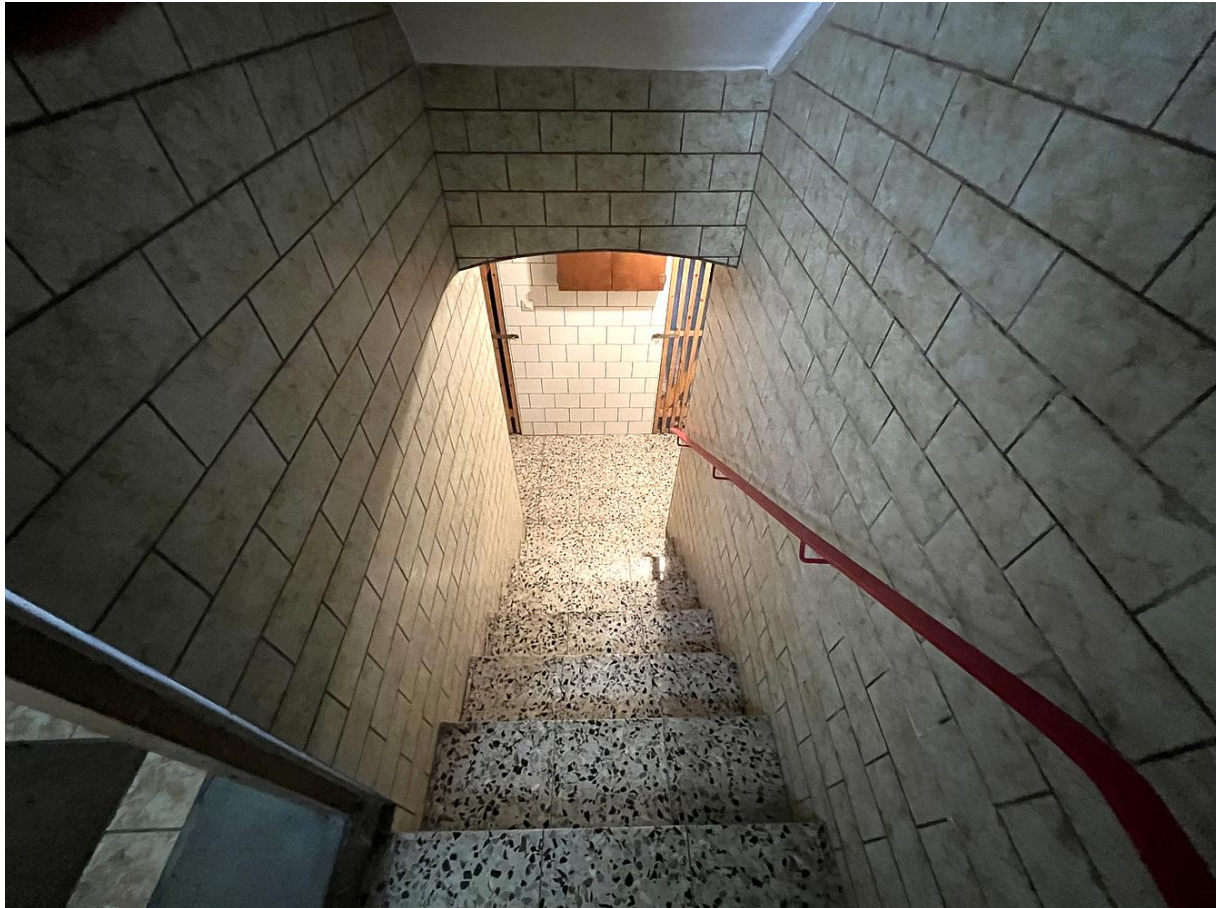






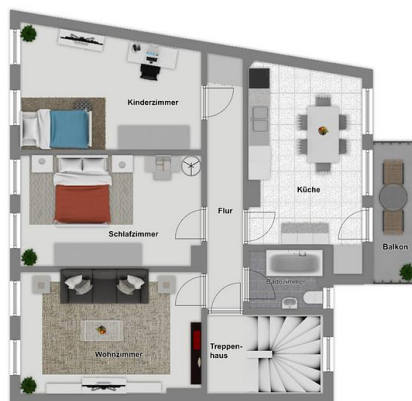
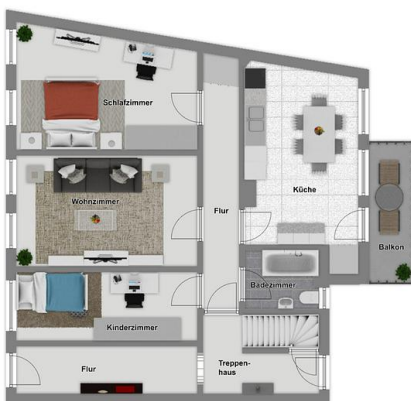


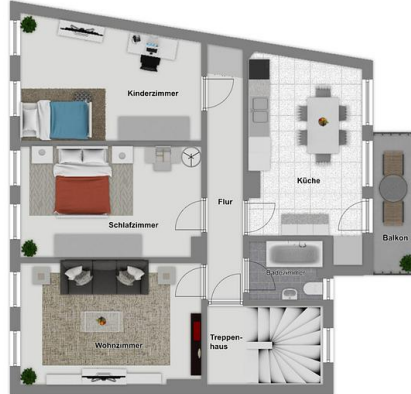












Kostenlos zum Ansehen

Kostenlos zum Ansehen



Kostenlos zum Ansehen

