



91126 Schwabach

Vollvermietetes Büro- und Wohnhaus mit Penthouse im O'Brien-Quartier Schwabach – stabile Gewerbemieter



1.350.000 €

Kaufpreis

95,22 m²

Wohnfläche

450 m²

Grundstücksfläche

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95,22 m²
Grundstücksfläche	450 m²
Terrassen	1
vermietbare Fläche	549

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.12.2035
Baujahr (Haus)	1998
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.94
Primär-Energieträger	FERN

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	22.50
Mieteinnahmen ist	60.000 €

Allgemeine Infos

vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	1998
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- + zentrale, aber ruhige Lage mit sehr guter Anbindung
- + gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in solider Massivbauweise
- + Langjährig vermietete, solide Gewerbemietstruktur
- + mehrere flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten mit modernen Grundrissen
- + großzügige Wohneinheit (Penthouse) mit Terrasse im Dachgeschoss
- + Fernwärmeheizung – wartungsarm, effizient und zukunftssicher
- + Kunststoff-Isolierglasfenster für gute Energieeffizienz
- + getrennte Verbrauchszähler für transparente Abrechnung
- + helle, repräsentative Gewerbeflächen mit guter Sichtbarkeit
- + hochwertige Bodenbeläge in den Gewerbeeinheiten
- + gepflegte sanitäre Anlagen in allen Bereichen
- + praktische Lager- und Abstellräume im Untergeschoss
- + gut geschnittene, lichtdurchflutete Wohnräume
- + hohe Decken für ein angenehmes Raumgefühl
- + kurze Wege zu Nahversorgung, ÖPNV und Infrastruktur



Beschreibung

In attraktiver Lage von Schwabach präsentiert sich dieses im Jahr 1998 errichtete Wohn- und Geschäftshaus als solide und langfristig stabile Kapitalanlage in der Metropolregion Nürnberg. Die Immobilie befindet sich im etablierten O'Brien-Quartier an der Ansbacher Straße, einem modernen Wohn- und Gewerbeumfeld mit guter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung.

Das Gebäude steht auf einem ca. 450 m² großen Grundstück und verfügt über eine klare Nutzungsstruktur mit überwiegend gewerblichen Flächen. Insgesamt umfasst das Objekt rund 454 m² Gewerbefläche (ca. 83 %) sowie eine ca. 95 m² große Penthousewohnung (ca. 17 %) im Dachgeschoss.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet derzeit eine Jahresnettokaltmiete von rund 60.000 €. Der Mieterverbund besteht aus etablierten und langjährig ansässigen Gewerbetreibenden, darunter eine Steuerkanzlei, ein Immobilienbüro, ein Vermögensberater sowie ein Personaldienstleister. Diese diversifizierte und stabile Mieterstruktur sorgt für planbare Einnahmen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit mit rund 170 m², während sich in den oberen Geschossen weitere Büroeinheiten mit gut nutzbaren Grundrissen befinden. Das Dachgeschoss bildet das Penthouse mit Terrasse, das derzeit vermietet ist und perspektivisch auch eine spätere Eigennutzung ermöglicht.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke Schwabach, eine effiziente und wartungsarme Lösung mit langfristiger Planungssicherheit. Ergänzt wird das Objekt durch Lagerflächen im Untergeschoss sowie zahlreiche kostenfrei nutzbare Stellplätze in unmittelbarer Umgebung.

Mit seiner stabilen Mieterstruktur, dem gepflegten Zustand und der attraktiven Lage stellt dieses Objekt eine solide und langfristig ausgerichtete Kapitalanlage dar. Der vergleichsweise geringe Grundstücksanteil führt zu einem hohen Gebäudeanteil, wodurch sich für Kapitalanleger interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ergeben können.

Lage

Das Objekt befindet sich in Schwabach, einer wirtschaftsstarken Stadt mit rund 40.000 Einwohnern am südlichen Rand der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen. Die Stadt bietet eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung über die Autobahn A6, die Bundesstraße B2 sowie den öffentlichen Nahverkehr. Die kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen macht Schwabach zu einem attraktiven Standort für langfristige Immobilieninvestitionen.

Die Mikrolage liegt im modern entwickelten Bereich der ehemaligen O'Brien-Kaserne, einem etablierten Wohn- und Gewerbequartier mit gepflegter Umgebung und guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und gastronomische Angebote befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Schwabach verfügt über eine gut ausgebaute Bildungs- und Betreuungslandschaft mit Grund- und weiterführenden Schulen, zwei Gymnasien und berufsbildenden Einrichtungen. Die Nähe zu den Hochschulen in Nürnberg und Erlangen erhöht zusätzlich die Standortattraktivität für Fachkräfte und Studierende. Eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Krankenhaus rundet die leistungsfähige Infrastruktur ab.

Standortvorteile auf einen Blick:
+ Teil der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen



- + Sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A6, B2, ÖPNV)
- + Moderne, etablierte Mikrolage im revitalisierten O'Brien-Areal
- + Nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum
- + Stabile Wirtschaftsstruktur mit vielfältigen Arbeitgebern
- + Kurze Wege zu Nahversorgern, Dienstleistungen und Gastronomie
- + Umfassende medizinische Versorgung in der Stadt

Sonstige Angaben

- + Jahresnettokaltmiete: ca. 60.000 € p.a. (IST)
- + Gewerbeanteil: ca. 454 m² (82,7 %)
- + Wohnanteil: ca. 95 m² (17,3 %)
- + überwiegend langjährig bestehende, unbefristete Gewerbemietverhältnisse
- + nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten: ca. 1.000 € p.a.
- + Sehr hoher Gebäudeanteil – attraktive Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger
- + Fernwärmeversorgung über die Stadtwerke Schwabach – planungssicher und wartungsarm
- + Öffentliche Stellplätze in direkter Umgebung kostenfrei nutzbar

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information; ein Rechtsanspruch ergibt sich hieraus nicht. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Aussagen zu Bau- und Nutzungsmöglichkeiten stellen keine verbindliche Auskunft dar und ersetzen nicht die Prüfung durch den Käufer bei den zuständigen Behörden. Flächenangaben sind ca.-Angaben und nicht überprüft. Grundrisse und Skizzen dienen der Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Für den Zustand technischer Anlagen, Bauteile oder Ausstattungen wird keine Gewähr übernommen.

Dieses Exposé ist vertraulich und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Vertragsabschluss ist die im Angebot genannte Provision verdient und fällig.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.





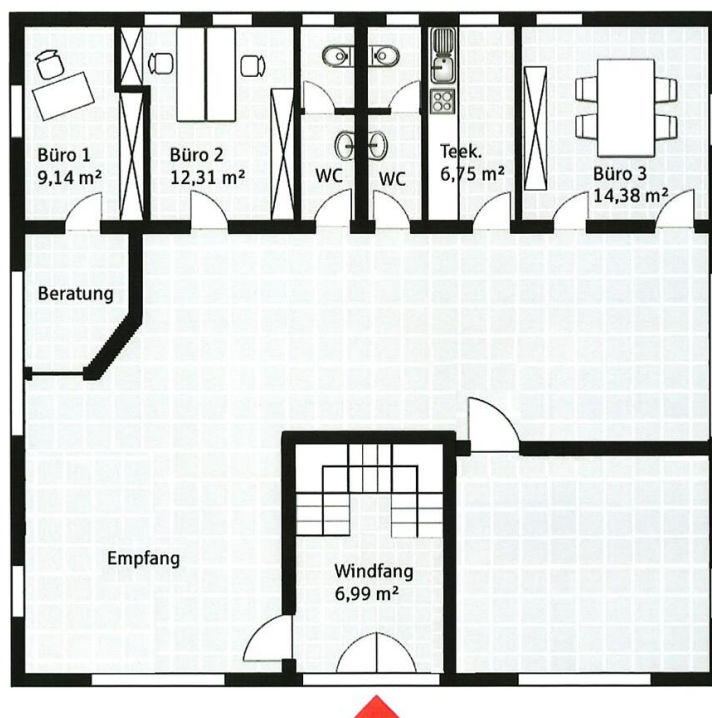








Erdgeschoss





1. + 2. Obergeschoss

