## 90547 Stein

# Solide vermietetes 3-Familienhaus mit Entwicklungspotenzial in unverbaubarer Lage von Stein b. Nbg.

**499.900 €**
Kaufpreis

**221 m²**
Wohnfläche

**675 m²**
Grundstücksfläche

**9**
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**
Andrea Reichl
Tel.: 091114887217
info@immobilien-kube.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 221 m² |
| Grundstücksfläche | 675 m² |
| Zimmer | 9 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 499.900 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | Die Provision ist |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Ausstelldatum | 03.06.2023 |
| gültig bis | 02.06.2033 |
| Baujahr (Haus) | 1960 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 198.8 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | F |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Die Wohnungen |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1960 |
| letzte Modernisierung | 2022 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- voll vermietet
- Tageslichtbäder
- Laminat- und Teppichböden
- pflegeleichter Garten
- unverbaubare Lage
- Satteldach
- voll unterkellert
- 2 Stellplätze
- 2-fach verglaste Kunststoff-Isolierfenster
- teilweise mit Rollläden ausgestattet
- Öl-Zentralheizung
- zentrale Warmwasserversorgung

## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Nicht Ihre Lage, aber vielleicht doch interessant für Sie!

In einer unverbaubaren Lage von Stein bei Nürnberg erwartet Sie dieses gepflegte Dreifamilienhaus in massiver Bauweise mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus einer dauerhaft gefragten Wohnlage, solider Bausubstanz und bestehenden Mieteinnahmen macht diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer zu einer interessanten Investition mit langfristiger Perspektive.

Das im Jahr 1960 errichtete Gebäude wurde klassisch als Einspänner gebaut, sodass sich auf jeder Etage jeweils eine Wohneinheit befindet.
Alle drei Wohnungen verfügen über einen nahezu identischen Grundriss und bestehen aus:

- drei Zimmern
- einer Küche
- einem Tageslichtbad mit Badewanne
- einem praktischen Abstellraum

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse, die Wohnung im 1. Obergeschoss über eine Loggia.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2019 ausgebaut und schafft zusätzlichen Wohnraum. Der Spitzboden selbst ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet.

Beheizt wird das Anwesen über eine Öl-Zentralheizung mit einem Öltank von 11.000 Litern. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.
Zum Anwesen gehören 2 Stellplätze, welche im Jahr 2023 neu errichtet wurden.

Die Wohnungen sind derzeit vollständig vermietet. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch eine Mieterliste sowie eine detaillierte Übersicht über den Modernisierungs- und Ausstattungsstandard zur Verfügung.

Aktuelle Mietverhältnisse:

- Erdgeschosswohnung: vermietet seit 01.01.1988
- Wohnung im 1. Obergeschoss: vermietet seit 01.01.2025
- Dachgeschosswohnung: vermietet seit 15.07.2023

Die Einbauküche im Dachgeschoss befindet sich im Eigentum des Vermieters und sind Bestandteil des Verkaufs. Die Küchen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss steht im Eigentum des Mieters.

Durch die bestehende Vermietung eignet sich die Immobilie hervorragend als Kapitalanlage. Gleichzeitig eröffnet die Objektstruktur auch Perspektiven für Eigennutzer, beispielsweise durch eine spätere teilweise oder vollständige Eigennutzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2026 Glasfaseranschluss vorgesehen (Ausführung noch nicht erfolgt)
- 2022 Öl-Zentralheizung erneuert
- 2022 Fassade neu gestrichen
- 2023 2 Stellplätze neu errichtet (Investitionskosten damals ca. 45.000 €)
- 2019 Dachgeschoss ausgebaut

Fazit:
Diese Immobilie verbindet eine seltene, unverbaubare Wohnlage mit den Vorzügen eines bereits vermieteten Dreifamilienhauses. Ob als langfristig wertbeständige Kapitalanlage mit weiterem Mietsteigerungspotenzial oder als Investition mit der Perspektive einer späteren Eigennutzung, dieses Objekt bietet vielseitige Möglichkeiten.
Die solide Massivbauweise, die gut vermietbare Grundrissgestaltung mit drei nahezu identischen Wohnungen sowie die attraktive Lage bilden eine hervorragende Grundlage für eine nachhaltige Investition. Gleichzeitig bietet das Anwesen dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und langfristig zusätzliches Potenzial zu erschließen.

## Lage

Attraktiver Wohnstandort für Kapitalanleger
- Ruhige Wohnlage in Stein bei Nürnberg mit hoher Wohn- und Vermietungsqualität
- Nürnberger Innenstadt in ca. 15 Fahrminuten erreichbar
- Mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20–30 Minuten ins Zentrum Nürnberg
- Autobahn A73 in ca. 10 Fahrminuten, schnelle Anbindung an die A6, A3 und A9
- Flughafen Nürnberg in ca. 30 Autominuten

Bildung
- Kindergärten und Grundschulen im nahen Umfeld
- Mittel- und weiterführende Schulen in ca. 10–15 Minuten erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in 3–10 Gehminuten
- REWE Center, Aldi, Biomarkt, Bäckereien, Metzgereien sowie weitere Nahversorger
- Modernes Einkaufszentrum ebenfalls in ca. 10 Gehminuten

Medizinische Versorgung
- Hausärzte, MedicCenter und verschiedene Facharztpraxen in ca. 3–5 Autominuten
- Sehr gute medizinische Infrastruktur im direkten Umfeld

Freizeit & Erholung
- Rednitzgrund und Wiesengrund mit weitläufigen Rad- und Spazierwegen unmittelbar erreichbar
- Palm Beach Erlebnisbad in ca. 5 Fahrminuten
- Playmobil-FunPark in ca. 10 Fahrminuten
- Schloss Faber-Castell im Ort mit regelmäßigen Kultur- und Veranstaltungsangeboten

Vorteile für Kapitalanleger
- Gefragter Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet Nürnbergs
- Hervorragende Infrastruktur und kurze Wege im Alltag
- Sehr gute Verkehrsanbindung und hohe Mobilität
- Attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und langfristige Mieter
- Solide Vermietbarkeit durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage und urbaner Nähe

## Sonstige Angaben

Baujahr des Anbaus im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss : 1971

IST JME: 21.288 €
IST Rendite: ca. 4,26 %
Ist RoE: ca. 23,48-fach

SOLL JME: 22.134 €
SOLL Rendite: ca. 4,43 %
SOLL RoE: ca. 22,59-fach

Grundsteuer: 830,41 € p.a.

Die Heizkosten sowie die Warmwasserkosten rechnet der Anbieter direkt mit den Mietern ab.

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde aus Datenschutzgründen gegenüber der Privatsphäre der Mieter digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Hinweis zu den Fotos:
Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

Kooperationspartner der
psd Bank
ivd
UM WELT PAKT BAYERN
IMMOBILIEN

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

KI bereinigt

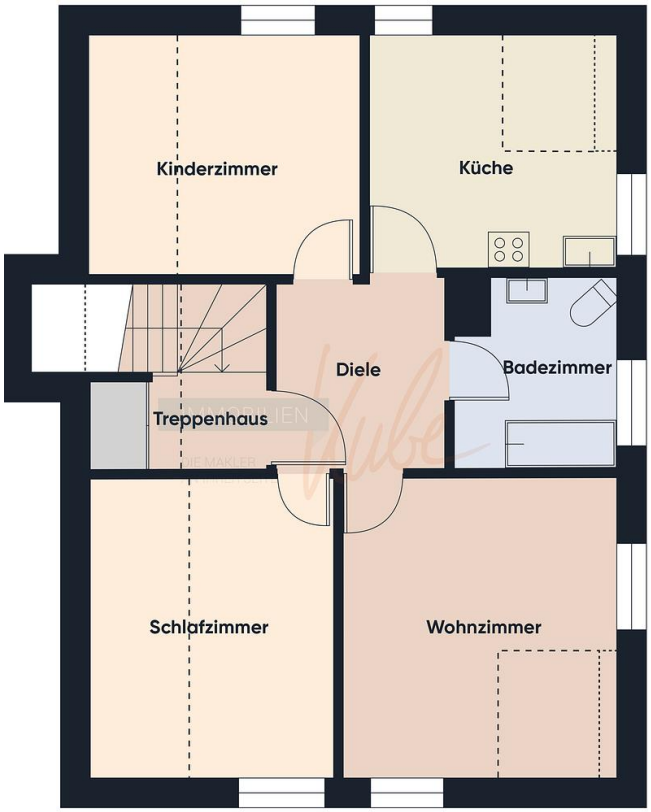
KI bereinigt

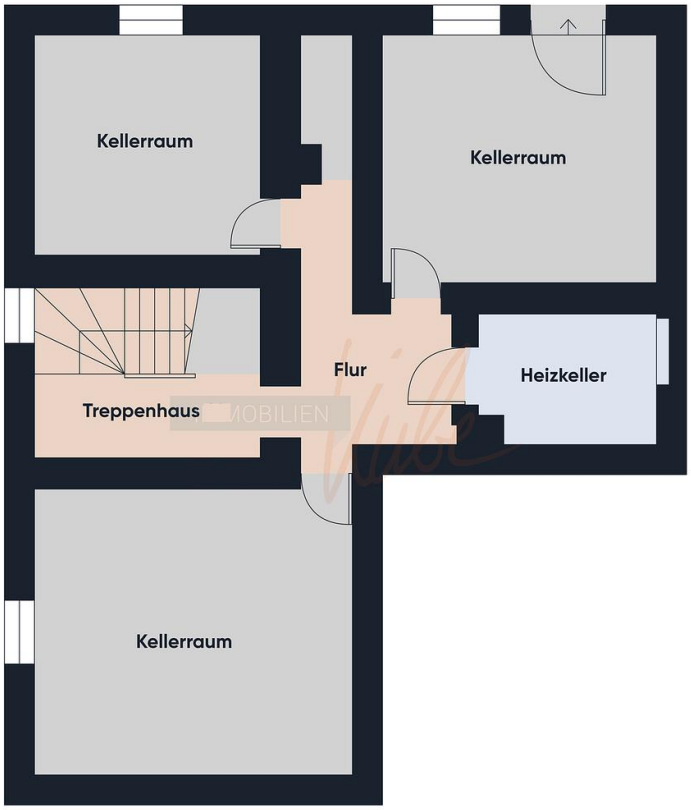
KI bereinigt

IMMOBILIEN
DIE MAKLER AN IHRER SEITE
Kube
SIE KENNEN JEMANDEN?
Wir sagen Danke!
Empfehlen Sie uns weiter und sichern Sie sich
5 % unserer Maklerprovision als Tippgeberprovision.
Sie nennen uns den Kontakt eimes verkaufswilligen Eigentümers – wir kümmern uns um den Rest.
Verdient und fällig, sobald der Kaufvertrag beurkundet ist und die Provision vollständig bei uns eingegangen ist.
Beispiel: Kaufpreis 500.000 € | Provision gesamt 30.000 €
Ihre Provision 1.500 €
IHR TIPP IST GOLD WERT!
0911 / 148872-22
oder hier direkt zum Kontaktformular!

Kinderzimmer
AR
Küche
Terrasse
Flur
Diele
Badezimmer
Treppenhaus
Schlafzimmer
Wohnzimmer

Kinderzimmer
AR
Küche
Flur
Diele
Badezimmer
Balkon
Treppenhaus
Schlafzimmer
Wohnzimmer


Kinderzimmer
Küche
Diele
Badezimmer
Treppenhaus
Schlafzimmer
Wohnzimmer


Kellerraum
Kellerraum
Flur
Heizkeller
Treppenhaus
Kellerraum