90431 Nürnberg

HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS IN NÜRNBERG-GOSTENHOF mit erheblichen Miet- und Entwicklungspotenzial

1.499.000 €
Kaufpreis

916 m²
Wohnfläche

430 m²
Grundstücksfläche

36
Zimmer

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgth

Ihr Ansprechpartner

Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG
Sabine Behringer
Tel.: 00499183930166
immobilien@raiba-burgthann.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	916 m²
Grundstücksfläche	430 m²
Zimmer	36
Balkone / Terrassen	12

Zustand

Baujahr	1914
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.499.000 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.09.2036
Baujahr (Haus)	1914
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	241.40
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	G

Ausstattung

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Baujahr:ca. 1914
Grundstück:ca. 430 m²
Gesamtfläche: ca. 916 m²
Vorderhaus:10 Wohnungen - ca. 720 m²
Rückgebäude: 4 Einheiten - ca. 196 m²
Aktuelle Vermietung: 10 Wohnungen + Tonstudio
Leerstand: 3 Einheiten im Rückgebäude
Aktuelle Jahresnettokaltmiete:ca. 33.540 €
Garagen: 2
Keller: Vorderhaus und Rückgebäude vollständig unterkellert
Aufteilung: nicht nach WEG aufgeteilt

Beschreibung

Im Herzen von Nürnberg-Gostenhof bietet sich die Gelegenheit zum Erwerb eines historischen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1914 mit markanter Sandsteinfassade, Innenhof und rund 916 m² Wohn- und Nutzfläche auf ca. 430 m² Grundstücksfläche.

Das Anwesen umfasst ein Vorderhaus mit 10 vermieteten Wohnungen sowie ein Rückgebäude mit 4 Einheiten. Während das Vorderhaus vollständig vermietet ist, stehen im Rückgebäude drei Einheiten leer; das Erdgeschoss ist als Tonstudio vermietet.

Die Immobilie ist nicht nach WEG aufgeteilt und bietet damit eine interessante Ausgangslage für langfristig orientierte Bestandshalter und Value-add-Investoren.

VORDERHAUS:
Das repräsentative Vorderhaus überzeugt durch seine historische Sandsteinfassade mit Gründerzeitdetails. Die 10 Wohnungen mit zusammen ca. 720 m² sind vollständig vermietet und verfügen überwiegend über 2 bzw. 3 Zimmer sowie Balkone.

Das derzeit vergleichsweise niedrige Mietniveau bietet einem langfristig orientierten Investor zusätzliches Entwicklungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

RÜCKGEBÄUDE – ENTWICKLUNGSPOTENZIAL:
Das ca. 196 m² große Rückgebäude bietet weiteres Potenzial. Das Erdgeschoss ist derzeit als Tonstudio vermietet, die drei darüberliegenden Einheiten stehen leer.

Der vorhandene Leerstand ermöglicht eine schrittweise Sanierung und anschließende Vermietung und bildet damit einen wesentlichen Bestandteil der Value-add-Strategie.

Die wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten liegen insbesondere in:
•Vermietung der drei leerstehenden Einheiten
•Optimierung der bestehenden Mietverhältnisse im gesetzlichen Rahmen
•Entwicklung des derzeit niedrigen Mietniveaus
•schrittweiser technischer und energetischer Modernisierung
•langfristiger Bestandsentwicklung
•Nutzung der 2 Garagen
•Entwicklung des nicht nach WEG aufgeteilten Gesamtobjekts

SANIERUNGSBEDARF:
Das Objekt wurde über die Jahre bedarfsgerecht instand gehalten, jedoch bislang nicht umfassend modernisiert.
Nach aktuellem Kenntnisstand besteht insbesondere Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf bei:
•Fenstern
•Heizungsanlage
•Leitungsinstallationen
•Dachflächen von Vorder- und Rückgebäude

Die Wohnungen im Vorderhaus werden derzeit überwiegend über Gaseinzelöfen beheizt; ein Gasanschluss ist vorhanden.

Die genannten Maßnahmen stellen eine erste Einschätzung dar und ersetzen keine technische bzw. fachplanerische Bestandsaufnahme.

INVESTMENT-FAZIT:

Mit rund 916 m² Wohn- und Nutzfläche, 14 Einheiten, ca. 430 m² Grundstück, 2 Garagen und einer

aktuellen Jahresnettokaltmiete von ca. 33.540 € bietet das Objekt eine interessante Ausgangsbasis für einen Investor mit langfristigem Anlagehorizont.

Die Kombination aus voll vermietetem Vorderhaus, Leerstand im Rückgebäude, niedrigem Mietniveau, Modernisierungsbedarf und zentraler Lage in Nürnberg-Gostenhof schafft eine attraktive Value-add-Situation für erfahrene Bestandshalter und Immobilieninvestoren.

Der Verkauf erfolgt im bestehenden Zustand. Eine technische, wirtschaftliche und baurechtliche Prüfung durch den Erwerber wird empfohlen.

Lage

LAGE – NÜRNBERG-GOSTENHOF

Gostenhof zählt zu den etablierten und charaktervollen innerstädtischen Quartieren Nürnbergs.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen, gewachsene Infrastruktur und kurze Wege. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich im direkten Umfeld.

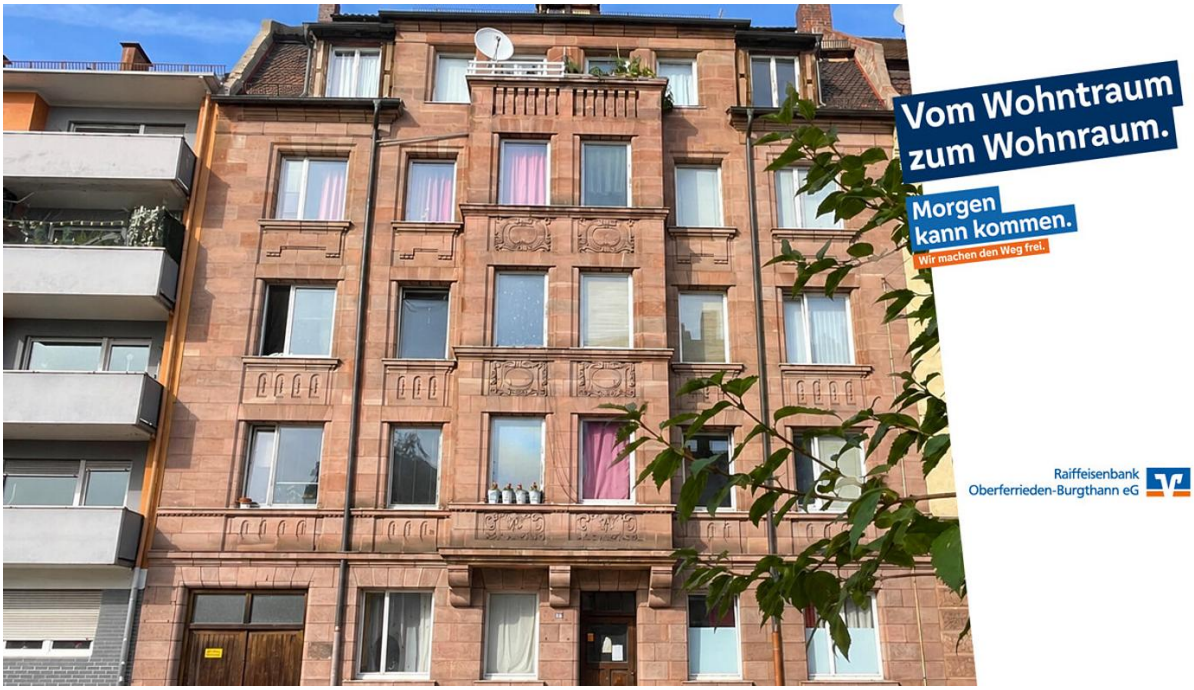
Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort sowohl für bestehende als auch für zukünftige Mieter attraktiv.

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.
Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden.
Eine Weitergabe des Exposés an Dritte darf nur mit Einverständnis des Anbieters erfolgen.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis und ist verdient und fällig nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

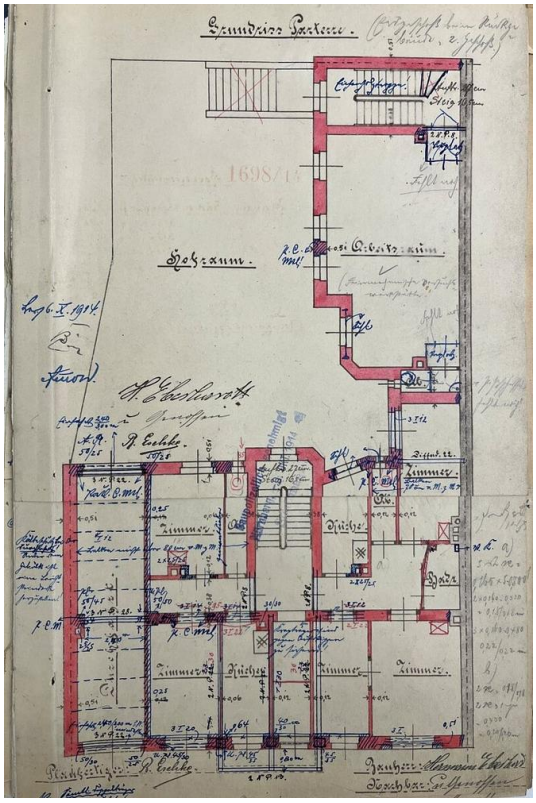
Gerne können Sie uns telefonisch kontaktieren. Bitte senden Sie uns aber parallel eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten über das Portal (Anbieter kontaktieren).

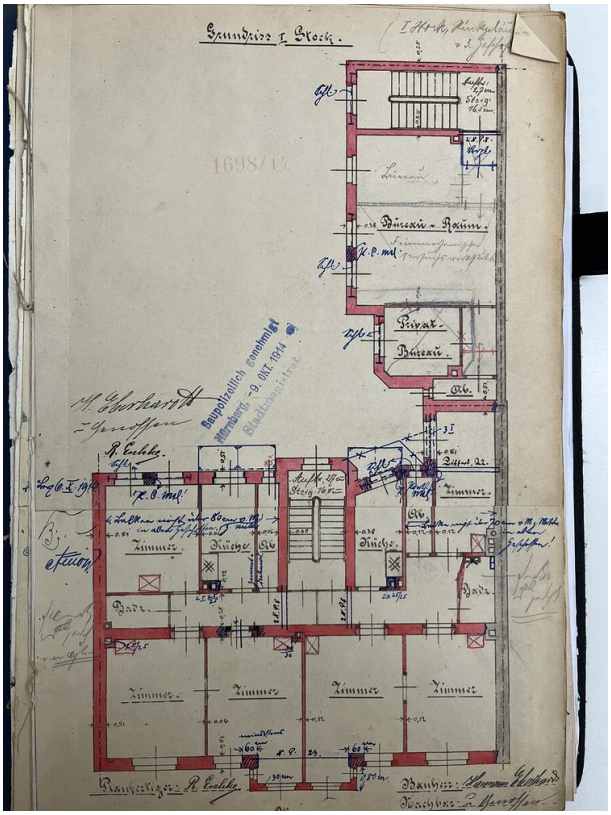

Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.
Raiffeisenbank Oberferrieden-Burgthann eG

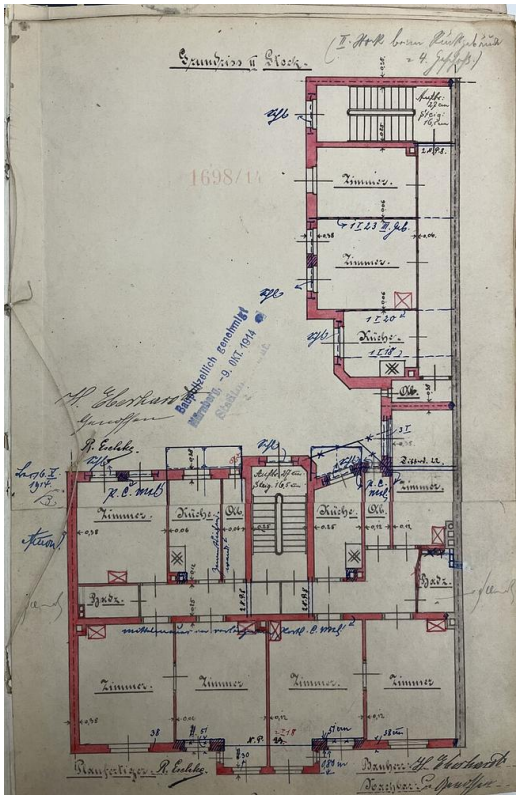
Frank
Jetzt ein Fall für den Staatsanwalt

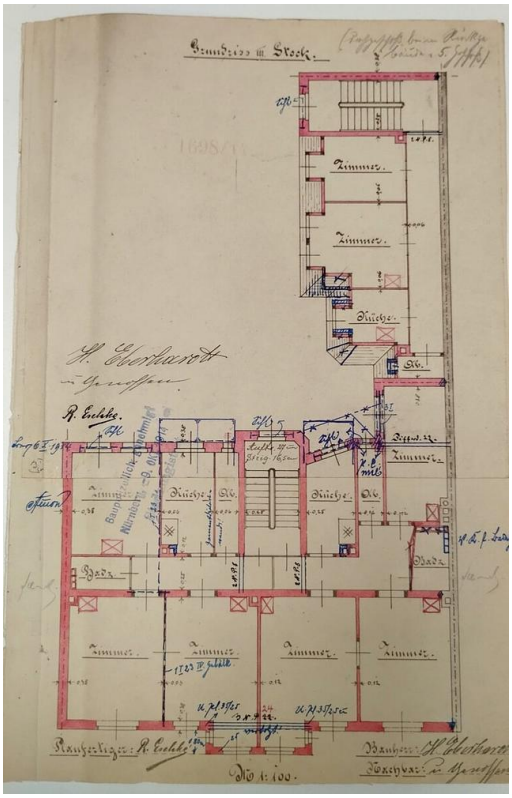
GARAGEN

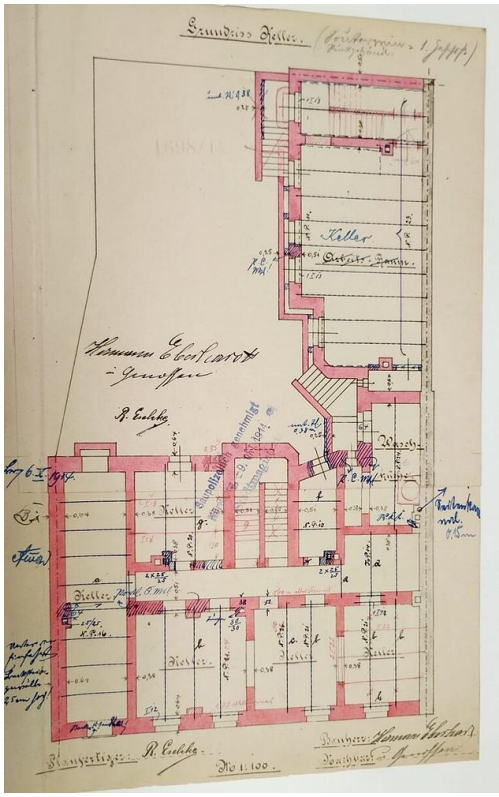
Coca-Cola

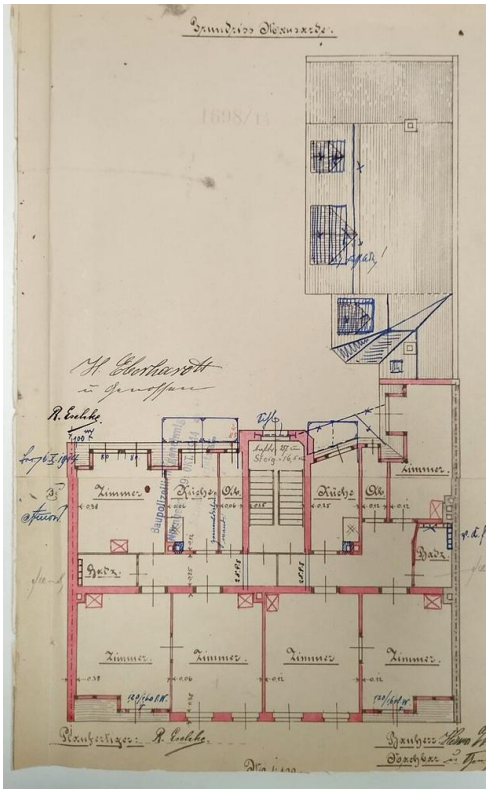





Grundriss II Stock.
Zimmer.
Küche.
Ab.
Badz.
Baupolizeilich genehmigt
Nürnberg, -9. OKT. 1914


Grundriss III Stock.
Zimmer.
Küche.
Ab.
Badz.
Baupolizeilich genehmigt
Nürnberg, -9. OKT. 1914
Maßstab 1:100.


Grundriss Keller.
Keller
Waschküche
Baupolizeilich genehmigt
Nürnberg, -9. OKT. 1914
Maßstab 1:100.


Grundriss Mansarde.
Zimmer.
Küche.
Ab.
Badz.
Baupolizeilich genehmigt
Maßstab 1:100.