



## 90409 Nürnberg

# Hegerich: Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial unmittelbar am Stadtpark in Maxfeld



**1.190.000 €**

Kaufpreis

**293 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**140 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	293 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	356 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	140 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	356
Wohneinheiten	6
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.190.000 €
Kaufpreis / qm	3.342,7 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	23.06
Nettorendite ist	4,34 %
Mieteinnahmen ist	51.600 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.11.2017
gültig bis	19.11.2027
Baujahr (Haus)	1957
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	137
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr 1957



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuering

Öl ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren oder Vermieter, die nach einem attraktiven Wohn- und Gewerbeobjekt in zentraler Lage von Nürnberg suchen. Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über sechs Wohnungen von der ersten bis zur dritten Etage sowie eine Büroeinheit im Erdgeschoss. Zusätzlich ist das Dachgeschoss ausbaufähig, um zwei weitere Apartments zu schaffen. Die Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau sowie für eine Umnutzung des Erdgeschosses liegt bereits vor, was den potenziellen Käufern eine sofortige Umsetzung ermöglicht.

Das Gebäude bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Renditeaussicht. Derzeit ist das gesamte Objekt an einen Einzelmietler vermietet, dessen Vertrag kurzfristig kündbar ist, was Flexibilität für zukünftige Eigentümer ermöglicht.

Zur Ausstattung gehören ein Garagenstellplatz für einen Pkw sowie ein kleiner Innenhof, der den Mietern zusätzlichen Freiraum bietet.

Diese Mehrfamilienhaus präsentiert sich als eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit mit Potenzial für eine langfristige Wertsteigerung und stabile Mieteinnahmen.

## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Maxfeld, einem zentralen Bezirk von Nürnberg. Die Adresse liegt zentral in einer leicht befahrenen Straße, die von anderen historischen Gebäuden flankiert wird. Die Gegend zeichnet sich durch ihre Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern aus, was eine angenehme Vielfalt schafft.

In unmittelbarer Nähe der Adresse finden sich verschiedene Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Immobilie bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bus- und U-Bahnstationen sind in der Nähe und ermöglichen es den Bewohnern, bequem durch die Stadt zu reisen.

Kulturelle Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar. Museen, Galerien und historische Stätten prägen die Umgebung und laden zu kulturellen Erkundungen ein. Der nahegelegene Stadtpark bietet Gelegenheit zur Erholung im Grünen.

Zusammenfassend liegt die Immobilie in einer lebendigen und gut angebundenen Nachbarschaft in Nürnberg, die ihren Bewohnern ein abwechslungsreiches und bequemes Leben bietet.

## Sonstige Angaben

Unser Team von Hegerich Immobilien Nürnberg steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.



Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

