

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

1,19 Mio. für 516 qm Wohn- und Geschäftshaus in TOP Südstadtlage Ecke Landgraben- Gibitzenhofstraße



Objekt-Nr. 1088

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Harandt
Telefon: 09126 2959675
Mobil: 0171 5227725

90443 Nürnberg
Bayern

Baujahr	1954
Grundstücksfläche	160,00 m ²
Zimmer	20,00
Wohnfläche	516,00 m ²
Nutzfläche	591,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	nach Absprache
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	11
Badezimmer	6
Heizung	Etagenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in absolut begehrter Lage an der Ecke Landgrabenstraße und Gibitzenhofstraße in der Nürnberger Südstadt.

Dieses imposante Gebäude wurde im Jahr 1954 wiederaufgebaut und vereint heute den Charme eines ursprünglich um 1910 errichteten Altbaus mit funktionalen Raumkonzepten.

Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 516 m², aufgeteilt in:

- 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, die eine optimale Sichtbarkeit und Frequenz durch die erstklassige Lage an der stark frequentierten Kreuzung bieten.
- 6 Wohneinheiten im 1. bis 4. Obergeschoss, die durch ihre gut geschnittenen Grundrisse und die begehrte innerstädtische Lage überzeugen.

Mit einem monatlichen Nettomietertag von 4.689,- Euro und einer Jahresmieteinnahme von 56.268,- Euro bietet diese Immobilie eine solide Rendite für Kapitalanleger.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Standort profitiert von einer hohen Passantenfrequenz und einer idealen Erreichbarkeit mit dem Auto sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die umliegende Infrastruktur, geprägt durch Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungen, trägt zur Attraktivität des Hauses bei.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird zu einem Kaufpreis von 1.190.000,- Euro angeboten ☺ eine seltene Gelegenheit, in dieser beliebten Südstadtlage zu investieren.

Ergreifen Sie die Chance, in ein solides Renditeobjekt mit langfristigen Wertsteigerungspotenzial zu investieren!

BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS !

Ausstattung

- TOP Sichtlage Ecke Landgraben- Gibitzenhofstraße
- 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zusammen 90 m²
- 6 Wohneinheiten vom 1. Bis 4. Obergeschoss
- 516 m² vermietbare Gesamtfläche
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- voll unterkellert
- Nettomietertag 4.689 Euro im Monat / 56.268 Euro p.a.

- SOFORT zur Übernahme

- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Wir suche nach einer Büro- oder Ladenfläche mit einer Größe von ca. 40 m² bis 60 m² zum Kauf.

Idealerweise befindet sich die Fläche in einer zentralen und gut erreichbaren Lage.

Falls Sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit weiteren Informationen, wie Lage, Ausstattung und Kaufpreis.

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Wir suche nach einer Büro- oder Ladenfläche mit einer Größe von ca. 40 m² bis 60 m² zum Kauf.

Idealerweise befindet sich die Fläche in einer zentralen und gut erreichbaren Lage.

Falls Sie ein entsprechendes Objekt im Angebot haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit weiteren Informationen, wie Lage, Ausstattung und Kaufpreis.

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 4,76 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

Lage

Die Immobilie befindet sich in Nürnberg, an der Kreuzung Landgrabenstraße und Gibitzenhofstraße, in einer der begehrtesten Sichtungslagen der Stadt.

Diese zentrale und verkehrsgünstige Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine optimale Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine lebendige Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Geschäftseinrichtungen aus.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie diverse Dienstleistungen.

Die hervorragende Sichtbarkeit an dieser stark frequentierten Kreuzung macht die Lage ideal für geschäftliche Zwecke oder repräsentative Adressen.

Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Grünflächen und Freizeitangeboten für eine hohe Attraktivität auch für Wohnzwecke.

Die Landgrabenstraße Ecke Gibitzenhofstraße vereint Urbanität, Frequenz und Vielfalt ☺ eine perfekte Lage für verschiedenste Nutzungskonzepte.

Courtage

4,76% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

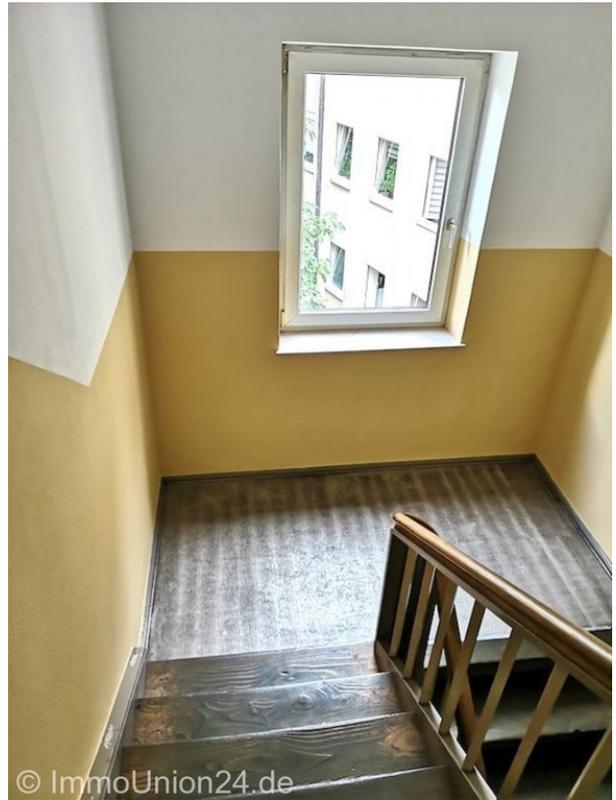
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,20 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



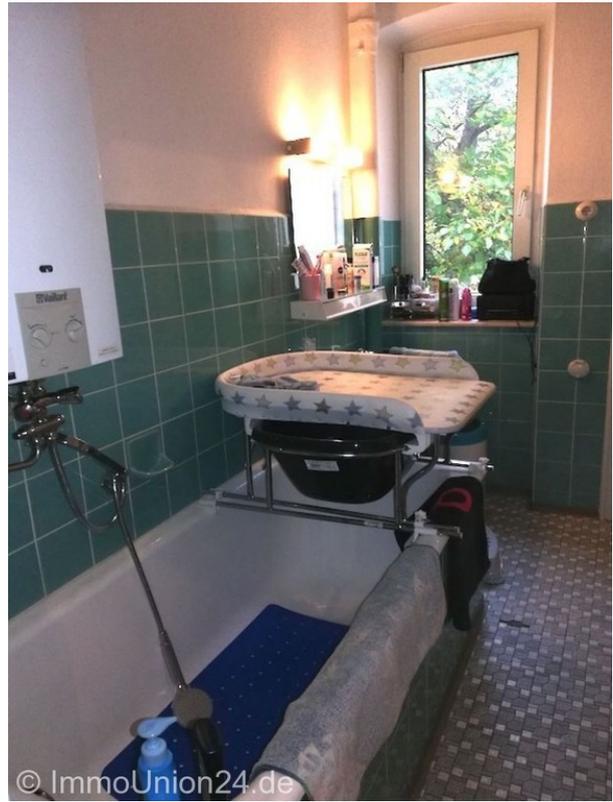
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



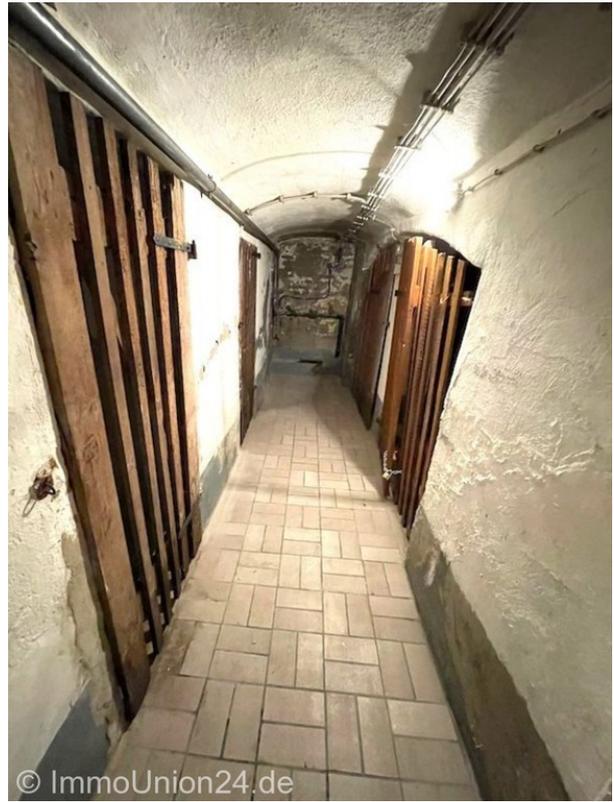
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

