

Exposé

Mehrfamilienhaus in Stein

**Stein bei Nürnberg Wohn-Geschäftshaus ca.2.400 m² von
Privat voll vermietet**



Objekt-Nr. **OM-293214**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **4.400.000 €**

Ansprechpartner:
Boris Jamchtchik
Telefon: 0172 1033940
Mobil: 0172 1033940

Alexanderstr. 2-4
90547 Stein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Etage	4. OG
Wohnfläche	2.376,00 m ²	Gesamtfläche	2.376,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben die Möglichkeit dieses attraktive Wohn-/ und Geschäftshaus in Stein bei Nürnberg zu erwerben.

Das Anwesen wurde im Jahr 1974 erbaut und ist voll unterkellert.

Es wurde laufend renoviert, daher ist kein Renovierungsrückstau vorhanden.

Vor 10 Jahren wurden umfangreiche Umbau und Neuplanungsarbeiten des Erdgeschosses umgesetzt, Investitionsvolumen belief sich auf ca. €400.000

Die Arbeiten beinhalteten die Verglasung der Schaffenster, neue Böden, Lüftungsanlage u.v.m.

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

- 5 Gewerbeeinheiten
- 4 Wohnungen

Die Nettomieteinnahmen betragen € 187.515 im Jahr.

Sowohl die Gewerbe als auch die Wohneinheiten sind gut und langfristig vermietet.

Im Keller befindet sich neben den Technik und Kellerräumen eine ehemalige Disko, diese kann zusätzlich als Lagerraum vermietet werden (315qm).

Lage

Stein ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Fürth. Sie liegt unmittelbar an der Stadtgrenze von Nürnberg.

Stein ist vielseitig. Es ist die besondere Lage der Stadt, die ihren Charakter seit jeher prägt. Ihren rund 14.000 Einwohnern bietet die Stadt Stein zum einen ländliches Umland, zum anderen aber auch die direkt angrenzenden Großstädte Nürnberg und Fürth. Als Bindeglied zwischen unverfälschter Natur und den Angeboten des Ballungsraumes besitzt die Stadt einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die Idylle zahlreicher Naherholungsangebote lädt zum Abschalten und Ausruhen ein. Die schönen Täler des Bucher Grabens, des Haselgrabens und des Rednitzgrundes machen Stein zur Stadt im Grünen.

Überregional bekannt ist Stein durch sein Freizeitbad Kristall Palm Beach. Es bietet seinen Gästen eine ausgedehnte Wasser- und Entspannungslandschaft mit verschiedensten Becken.

Die Stadt Stein bietet alle Möglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte Apotheken, Schulen (Gymnasium) und Kindergärten.

Das Einkaufszentrum Forum ist in 2 Gehminuten erreichbar.

Stein liegt im Ballungsraum Nürnberg/Fürth direkt an der Bundesstraße 14.

Über den in 2 km Entfernung liegenden Autobahnzubringer ist Stein an das überregionale Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen sehr gut angebunden.

A 6 Nürnberg - Heilbronn/Nürnberg - Amberg

A 9 Nürnberg - Berlin/Nürnberg - München

A 3 Nürnberg - Frankfurt/Nürnberg - Regensburg

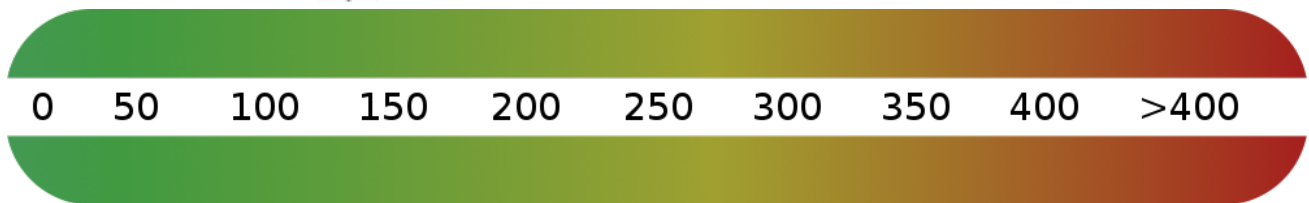
Der Hauptbahnhof in Nürnberg ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 20 Minuten erreichbar.

Die U-Bahnstation Nürnberg-Röthenbach befindet sich direkt vor den Toren der Stadt und wird mit Bussen alle 5-10 Minuten angefahren.

Am Wochenende und an Feiertagen wird Stein durch den Nightliner-Bus des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (N7: Nürnberg/Hbf - Röthenbach - Stein) auch in den Nachtstunden zwischen 1 Uhr und 5 Uhr angefahren.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	134,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



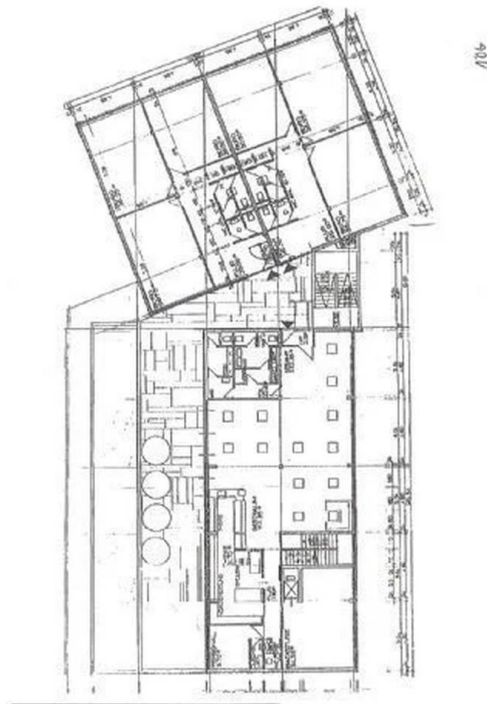
Seitenansicht



Ansicht

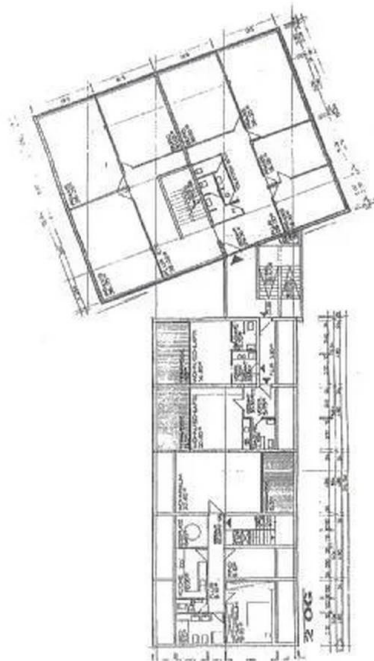
Exposé - Galerie

1. Obergeschoss:



Grundriss 1OG

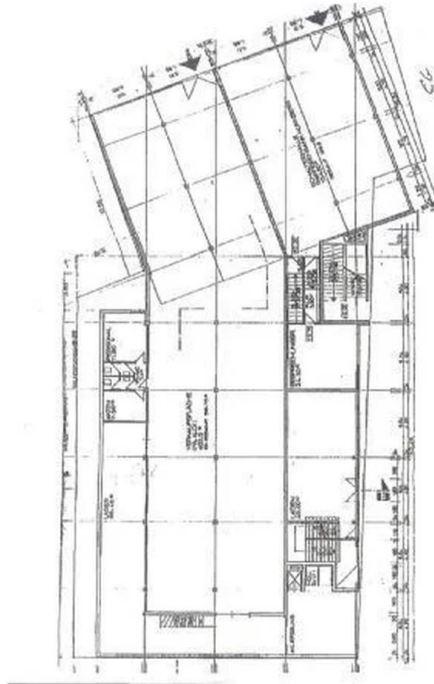
2. Obergeschoss:



Grundriss 2OG

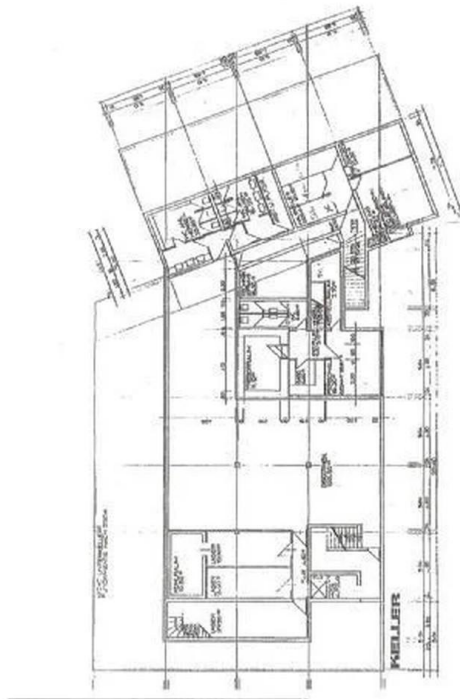
Exposé - Galerie

Erdgeschoss:



Grundriss EG

Keller:



Grundriss Keller