

Exposé

Mehrfamilienhaus in Nürnberg

**Pension mit Generalmieter 7,5% BMR + 6,25%
Abschreibung in Nürnberger Altstadt**



Objekt-Nr. OM-319387

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **839.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Gleißner

90402 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	149,00 m ²	Gesamtfläche	400,00 m ²
Etagen	4	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	63.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	3.600 €
Modernisierung Jahr	2018		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Pension samt Gastonomieeinheit im Erdgeschoss ist im Ganzen mit einem Pachtvertrag bis 30.06.2030 ohne Option vermietet.

Die Zimmer bestehen aus Einzel-Doppelbetten.

Die Aufteilung des Gebäudes verteilt sich wie folgt:

Kellergeschoss: WC-Anlagen, Heizung, Lagerflächen

Erdgeschoss: Bar/ Café – Dieser Bereich ist nur tagsüber geöffnet

1. Obergeschoss: 4 Zimmer mit Waschbecken, 1 Bad, 1 WC, 1 Küche

2. Obergeschoss: 4 Zimmer mit Waschbecken, 1 Bad, 1 WC, 1 Küche

Dachgeschoss: 3 Zimmer mit Waschbecken, 1 Bad, 1 WC, 1 Küche

Zum Kauf ist ein Restnutzungsgutachten enthalten.

Die Restnutzung des Gebäudes beträgt 16 Jahre. Bei angenommenem Gebäudeanteil von 60% ergibt sich eine jährliche Abschreibung in Höhe von ca. 31.800 €.

Ausstattung

Sehr gut in Stand gehaltenes Gebäude.

- 2018/2019 Zimmer durch Mieter renoviert
- 2022 neue Dachbeschichtung Flachdach
- 2023 Gastrobereich durch Mieter renoviert
- 2024 Einbau neue Hebeanlage und neuer Brenner Heizung
- Pro Geschoss 1 Bad und 1 Küche
- Voll Unterkellert
- Brötje Gas Zentralheizung
- Kanaldichtheitsprüfung
- Fliesen, Laminat

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Altstadt Nürnbergs ist ein faszinierendes historisches Juwel, das seine Besucher mit seinem einzigartigen Charme verzaubert. Gelegen im Herzen der Stadt erstreckt sich die Altstadt über verwinkelte Gassen und Plätze, die von mittelalterlicher Architektur und Geschichte durchdrungen sind.

Der Hauptmarkt, umgeben von farbenfrohen Fachwerkhäusern, bildet das pulsierende Zentrum. Hier finden Sie nicht nur den berühmten Schönen Brunnen, sondern auch den Christkindlesmarkt, der zur Weihnachtszeit die Altstadt in ein festliches Licht taucht.

Die Kaiserburg thront majestätisch über der Altstadt und bietet nicht nur einen atemberaubenden Ausblick, sondern auch Einblicke in die Vergangenheit der Stadt. Die

beeindruckende St. Sebaldus-Kirche kann ebenso wie der Handwerkerhof erkundet werden, wo traditionelles Kunsthandwerk lebendig wird.

Die lebendige Atmosphäre der Altstadt wird durch gemütliche Cafés, traditionelle Biergärten und lokale Geschäfte geprägt. Egal, ob Sie historische Stätten erkunden oder einfach durch die Kopfsteinpflasterstraßen flanieren möchten – die Altstadt Nürnbergs verspricht eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur und lokalem Flair.

Durchschnittlich übernachten in Nürnberg 3,1 Mio. Besucher.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Café

Exposé - Galerie



Flur



Beispielzimmer

Exposé - Galerie



Beispielzimmer



Beispielzimmer

Exposé - Galerie



Bespielbad



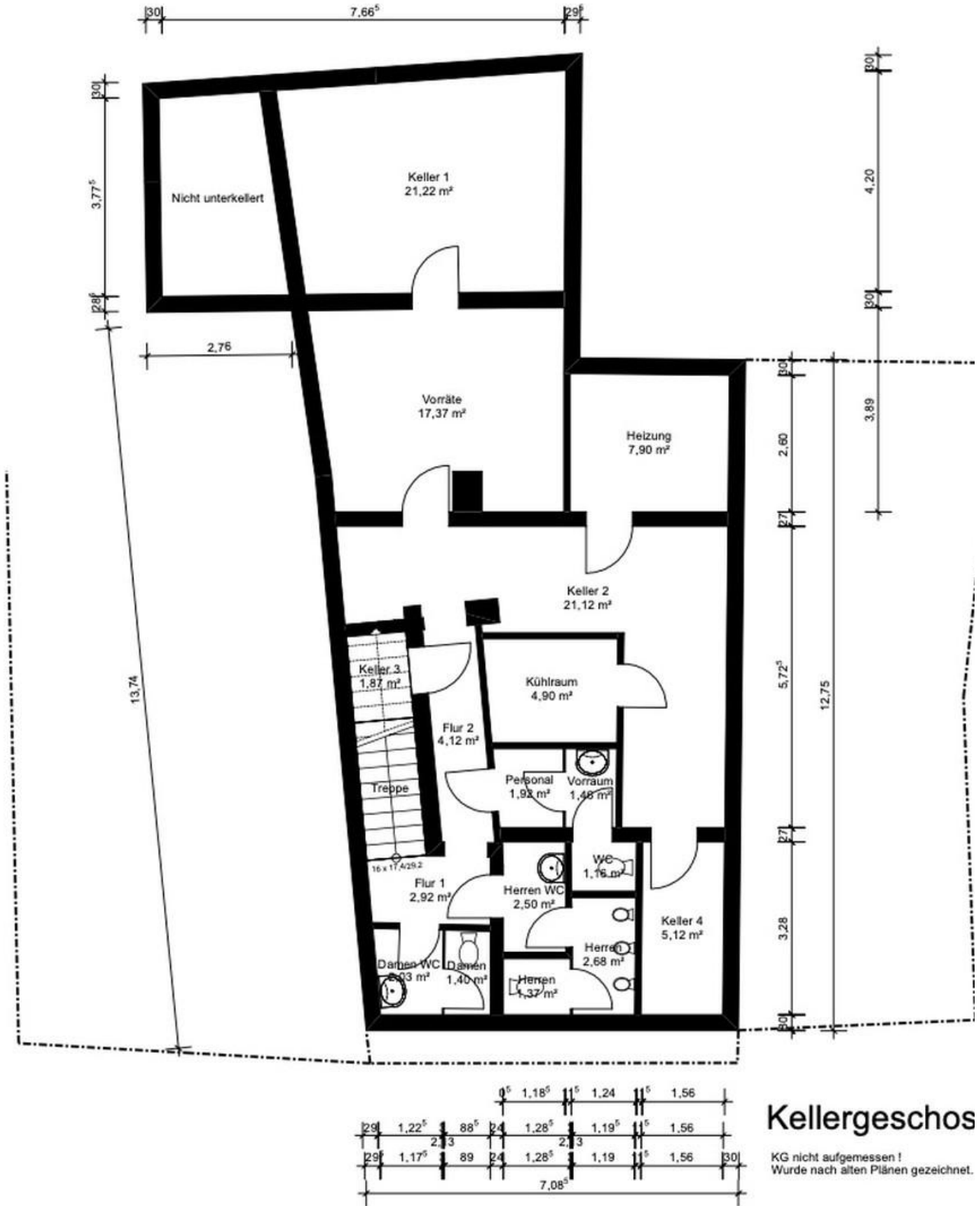
Küche

Exposé - Galerie



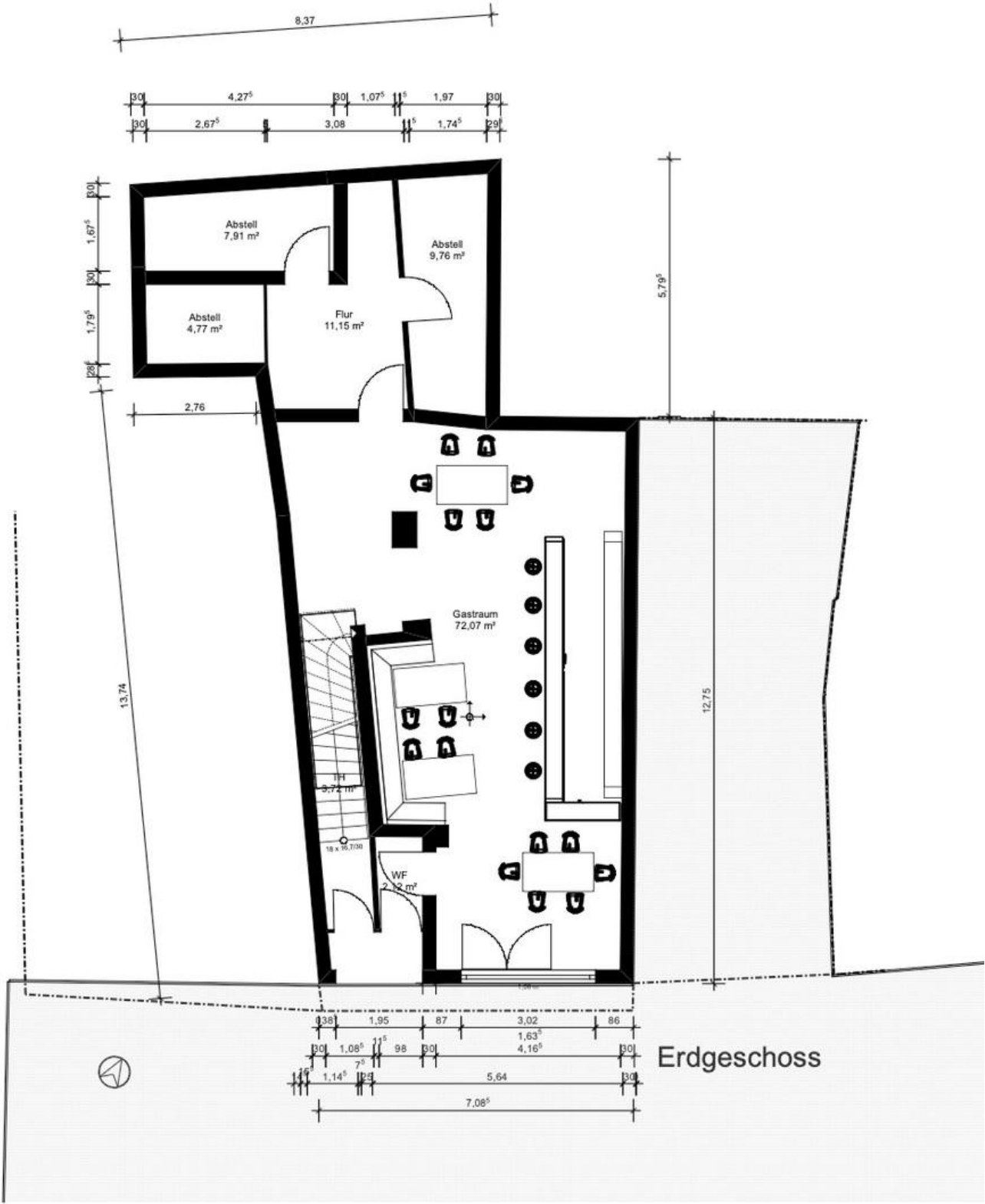
Küche

Exposé - Grundrisse



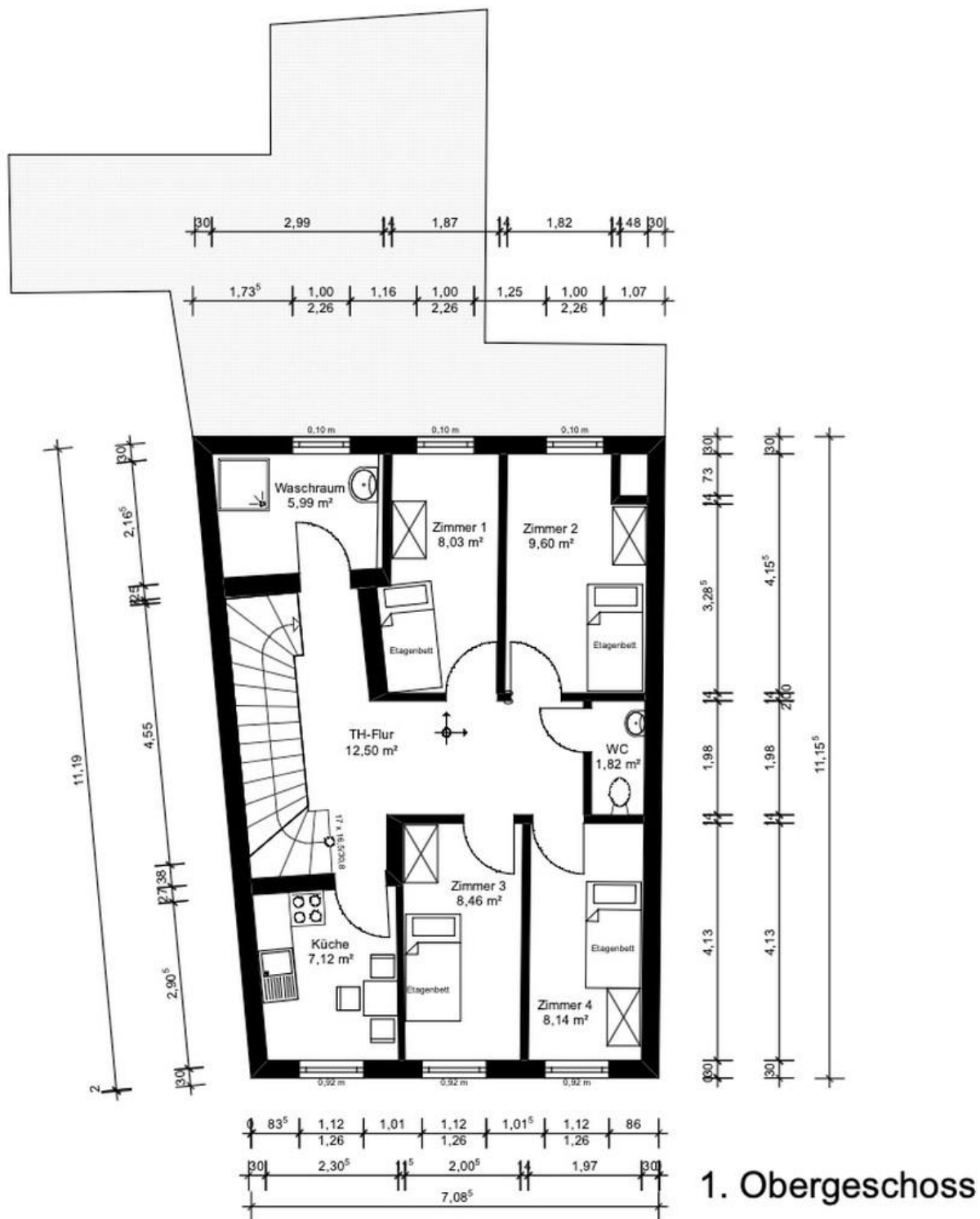
KG

Exposé - Grundrisse



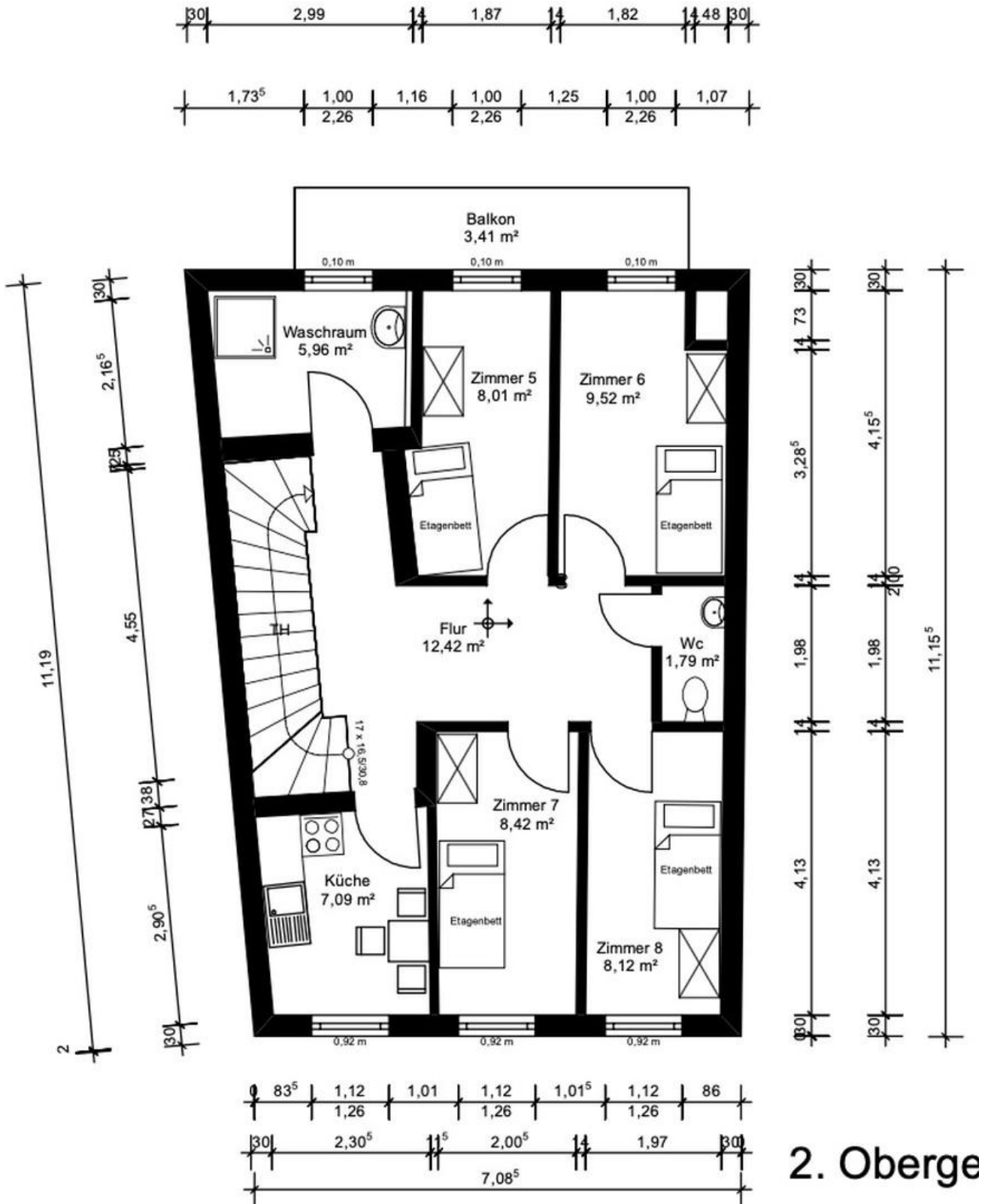
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

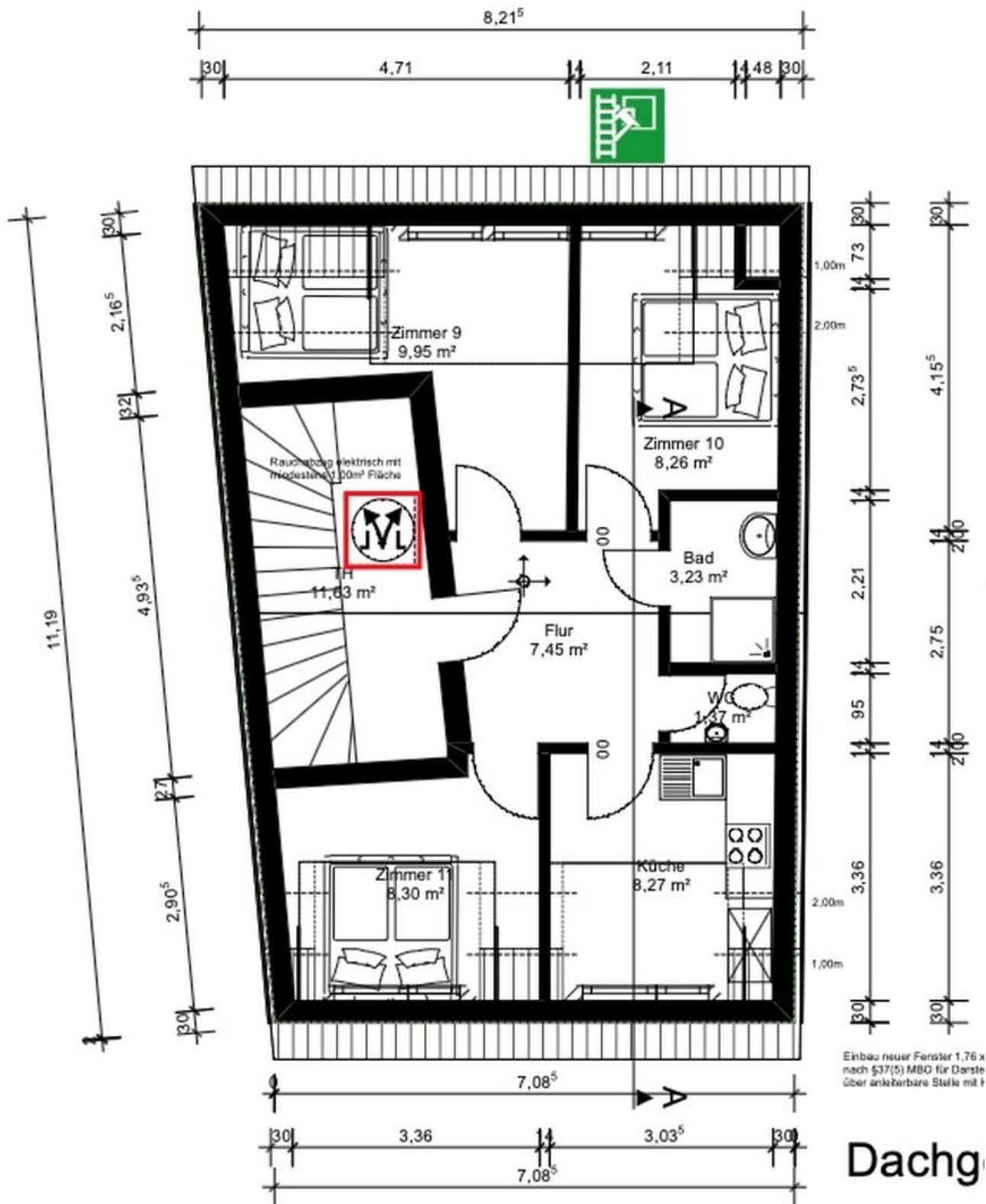
Exposé - Grundrisse



2. Oberge

2. OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Dachg