



Ein Unternehmen der **Sontowski & Partner Group**

# KEY EXPOSÉ MUNKERSTRASSE

## KONTAKT



Andreas  
Lorenz



andreas.lorenz  
@sontowski.de



01737546389



### OBJEKTDATEN - EG HINTEN - GE 15

Größe: 138 m<sup>2</sup>  
Räume: 6  
Baujahr: 1950  
Geschoss: EG

JNKM: 18.936,00€  
NK-Vorauszahlung: 260€ p.m.  
Bruttorendite: ca. 5,42%  
Verwaltergebühr: 30,00€ p.m.  
Art: Gewerbe, verietet

PREIS: 349.000€

### OBJEKTBESCHREIBUNG

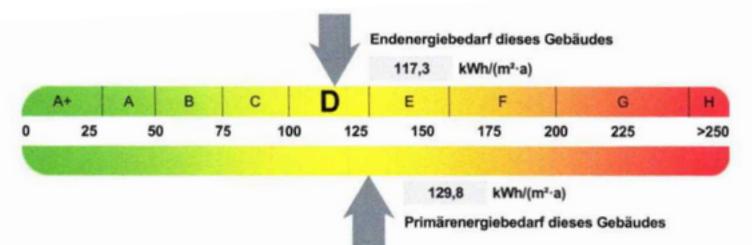
Die charmante Gewerbeeinheit befindet sich in der Munkerstraße im Süden von Nürnberg. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1950. Die Immobilie bietet eine Nutzfläche von ca. 138 Quadratmetern, liegt im Erdgeschoss und ist unterkellert. Derzeit ist die Gewerbeeinheit verietet.

Vorstehende Angaben sind mit großer Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden. Rechtsverbindliche Informationen entnehmen Sie bitte den Kaufvertragsunterlagen.

## ENERGIEBESCHREIBUNG

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis  
**Baujahr laut Energieausweis:** 1950  
**Gültigkeit:** bis 01.09.2034  
**Effizienzklasse:** D

**Endenergiebedarf:** 117,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
**Gebäudetyp:** Mehrfamilienreihenmittelhaus  
**Wesentliche Energieträger:** Erdgas E  
**Heizungsart:** Etagenheizung



## LAGEBESCHREIBUNG

Die Lage ist attraktiv und besticht mit einer guten Infrastruktur. Alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens werden geboten. Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert.

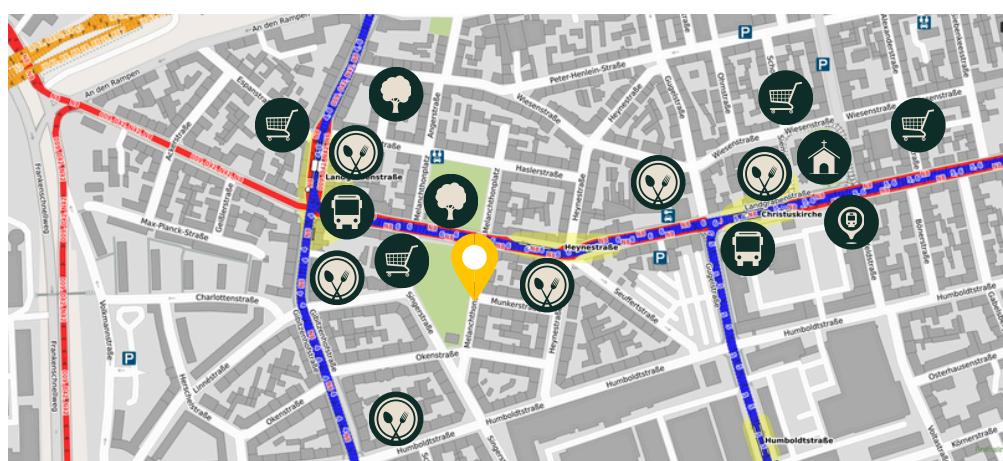
Für Eigennutzer bietet die Wohnung die Möglichkeit, ein städtisches Lebensgefühl in einem etablierten Viertel zu genießen. Für Kapitalanleger bietet die aktuelle Vermietung eine sofortige Rendite und langfristige Stabilität.

## MUNKERSTRASSE

  
 19 Min. zu Fuß

  
 24 Min. mit der Bahn

  
 6 Min. zu Fuß



  
 Friedrich-Alexander-Universität  
 Erlangen-Nürnberg

15 Min. mit Bahn und Fahrrad

**SIEMENS**

10 Min. zu Fuß

  
 TECHNISCHE HOCHSCHULE NÜRNBERG  
 GEORG SIMON OHM

10 Min. mit dem Fahrrad