

Attraktives Mehrfamilienhaus mit Potenzial für 6 Wohneinheiten!



Objekt: 1 | 90449 Nürnberg / Gebersdorf

Objektyp	Mehrfamilienhaus	Endenergiebedarf	1 kWh/(m ² a)
Wohnfläche	ca. 319,37 m ²	Energieausweis gültig	01.01.2028
Nutzfläche	ca. 115,06 m ²	bis	
Anzahl Zimmer	16	Baujahr lt.	1961
Anzahl Schlafzimmer	9	Energieausweis	
Anzahl Badezimmer	8	wesentlicher	Öl
Grundstücksgröße	ca. 540 m ²	Energieträger	
Baujahr	1961	Kaufpreis	750.000,00 €
Zustand	Gepflegt	Außen-Provision	4 % zzgl. 19% gesetzl. MwSt.
Energieausweis	Bedarfsausweis		

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Nürnberg-Gebersdorf, das 1961 erbaut und seitdem stetig renoviert wurde. Die Immobilie kombiniert aktuell eine Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen und bietet durch eine vorliegende Nutzungsänderung und Baugenehmigung großes Entwicklungspotenzial.

Aktueller Bestand (Ist-Zustand)

- Erdgeschoss: Zwei Gewerbeeinheiten (169,15 m²) und eine kleine Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 43 m².
- Obergeschoss: Eine großzügige Wohnung mit 5 Zimmern und 105 m² Wohnfläche.
- Dachgeschoss: Ein Büro/Wohnung mit 64,5 m² Fläche.

Potenzial nach Nutzungsänderung (Soll-Zustand)

Mit der vorliegenden Baugenehmigung lässt sich das Objekt in sechs Wohneinheiten umgestalten. Dabei entstehen 369 m² Wohnfläche und 287 m² Nutzfläche.

Geplante Aufteilung im Soll-Zustand:

- Kellergeschoss: Sechs Kellereinheiten.
- Erdgeschoss: Zwei Wohneinheiten: eine mit 4 Zimmern und eine mit 2 Zimmern, dazu eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zur Rasenfläche und vier Abstellräume.
- Obergeschoss: Zwei Wohneinheiten mit 1 Zimmer und 3 Zimmern, jeweils mit eigenem Balkon.
- Dachgeschoss: Zwei Wohneinheiten mit 1 Zimmer und 3 Zimmern.

Das Objekt bietet aktuell vier KFZ-Stellplätze und drei Fahrradstellplätze. Zusätzliche Stellplätze sind in Planung. Die durchdachte Raumaufteilung, die Außenflächen und die bereits genehmigte Umnutzung machen das Haus zu einer idealen Investition.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und von der zentralen Lage in Nürnberg-Gebersdorf zu profitieren. Weitere Informationen oder eine Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage.

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Gebersdorf. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine angenehme Nachbarschaft, gute Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Erholungsmöglichkeiten aus.

Gebersdorf bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar. Der S-Bahnhof Nürnberg-Stein liegt in der Nähe und sorgt für eine direkte Anbindung an das regionale Bahnnetz. Zudem ist die Autobahn A73 nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine ideale Verbindung für Pendler gewährleistet.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar. Ein nahegelegener Wochenmarkt ergänzt das Angebot und bietet frische, regionale Produkte.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet Gebersdorf zahlreiche Grünflächen und Parks, darunter den nahegelegenen Rednitzgrund, der zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden im Freien einlädt. Für sportliche Aktivitäten stehen verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung zur Verfügung.

Gebersdorf ist ein familienfreundlicher Stadtteil mit einer Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen in der Nähe. Die ruhige und grüne Umgebung trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Dieses Mehrfamilienhaus profitiert von einer gefragten Lage in einem lebendigen und zugleich entspannten Stadtteil Nürnbergs und eignet sich hervorragend sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung Beschreibung

- gepflegter Zustand
- Voll unterkellert, Dach ausgebaut
- Terrasse, Garten, Gartenanteil, Balkon
- 4 Stellplätze: Garage, Stellplatz
- Einbauküchen
- Böden: Fliesenboden, Laminat, Parkettboden, Teppichboden
- Fenster: Kunststofffenster
- Anschlüsse: Satellitenanschluss
- viele Badezimmer

Bavaria Immobilien 24 GmbH

Sonstige Angaben

Die Maklercourtage in Höhe von 4,00 % zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, ist für den Käufer aus dem Kaufpreis fällig und für den Verkäufer verdient, mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Abschluss eines Vertrages) oder eines wirtschaftlich identischen Geschäftes. Bei anderweitigem Erwerb, z.B. mieten, verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Bavaria Immobilien 24 GmbH, als die Vermittelnde und/oder Nachweisende und gegebenenfalls deren Beauftragte, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (§328 BGB).

Besichtigungstermine:

Besichtigungstermine können nur nach vorheriger Vereinbarung mit unserem Büro wahrgenommen werden.

Nach dem Kauf stehen wir Ihnen bei der Sanierung und Aufteilung des Objekts in Zusammenarbeit mit unserem Partner, der Franconia Sanitär und Heizung GmbH, zur Seite. Diese erfahrene Fachfirma bietet ein umfassendes Leistungsspektrum, darunter Elektroarbeiten, Dachsanierungen, Trockenbau, Fassadengestaltung, Fliesenverlegung, Malerarbeiten sowie Dämmungsarbeiten. So erhalten Sie professionelle Unterstützung für eine reibungslose und qualitativ hochwertige Umsetzung Ihrer Vorhaben – von der Planung bis zur Fertigstellung.



Obereansicht



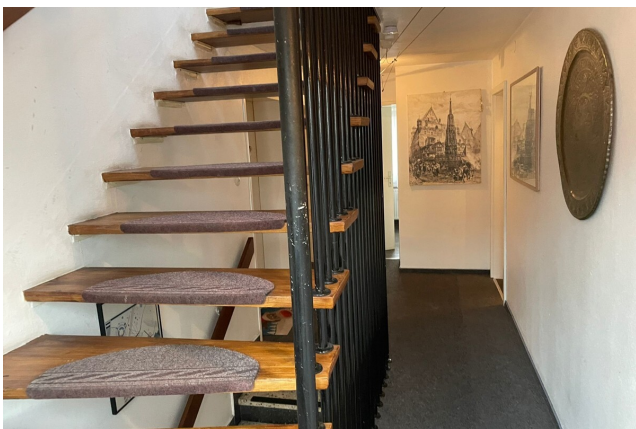
Seitenansicht.



Seitenansicht



Garten EG



Treppenhaus



Kinderzimmer 1.OG



Küche 1. OG



Schlafzimmer 1.OG



Terrasse 1.OG



EG Laden Küche



Ihr Ansprechpartner:

Bavaria Immobilien 24 GmbH
Rothenburgerstr. 166A
90429 Nürnberg

Telefon: +49 911/49090951
Mobil: +49 178 6542650

E-Mail: info@bavariaimmobilien24.de
Web: <https://www.bavariaimmobillien24.de>