



INVESTMENT TEASER

WÖLCKERNSTRASSE 82, NÜRNBERG

FACTS & FIGURES



FACTS & FIGURES

Investment	Wölckernstraße 82, Nürnberg
Baujahr	ca. 1946
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Geschossigkeit	UG - 2.OG Gewerbeeinheit unterkellert
Nutzungsmix	1. + 2. OG Wohnen (1 Einheit) : ca. 195m ² EG Gewerbe (1 Einheit) : ca. 185m ²
Grundstücksfläche	ca. 251 m ²
Gewerbe-MV Key-Facts	5 + 5 Jahre + 100% Indexierung
Vermietungsstand	100 %
MNKM	Wohnen (1 Einheit) : 2.500 € Gewerbe (1 Einheit) : 3.344 € EC-Automat : 700 €
Jahresnettokaltmiete	78.528 €



INVESTMENTSTORY & SUMMARY



STATUS QUO

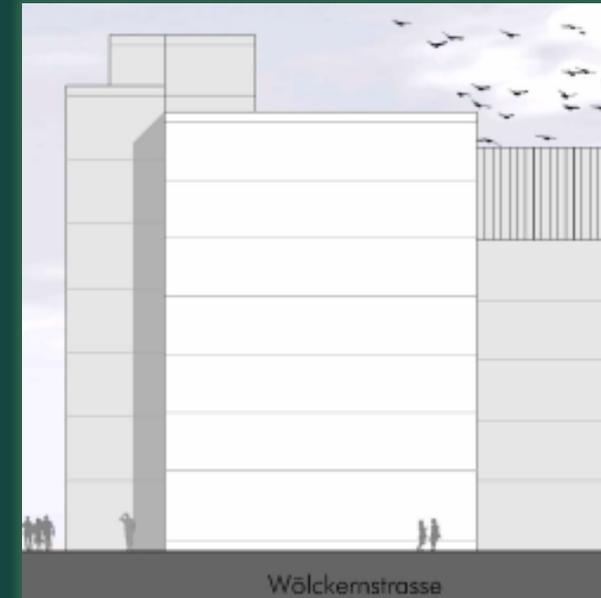
Das Wohn- und Geschäftshaus der S&P Grund Invest GmbH soll per Asset-Deal veräußert werden.

Derzeit ist das Gebäude vollmietet. Das Erdgeschoss ist an eine „24/7-Kette“ mit guter Bonität vermietet. Des Weiteren befindet sich im 1. und 2. OG eine große Wohneinheit die als Wohngemeinschaft vermietet ist. Im EG-Bereich befindet sich noch EC-Cash-Automat.

Nach informellen mündlichen Gesprächen mit der Stadt Nürnberg wurde festgestellt, dass sich die derzeitige Baulücke perspektivisch am Vorbild der Allersberger Straße orientieren kann und bis zu 6 Obergeschosse realisiert werden könnten.

Das Konzept der Ausschöpfung des Ausbaupotenzials (Baulückenfüllung) sieht vor ausschließlich die beiden Obergeschosse des Bestandes abzureisen und auf das Erdgeschoss aufzusetzen. Es sind pro Geschoss 5 – 6 Mikroapartments geplant, welche zwischen 16 und 20 m² Wohnfläche variieren.

Es ist geplant, zumindest das Erdgeschoss für gewerbliche Zwecke zu nutzen, während die Obergeschosse einer Wohnnutzung unterliegen sollen.



STANDORT

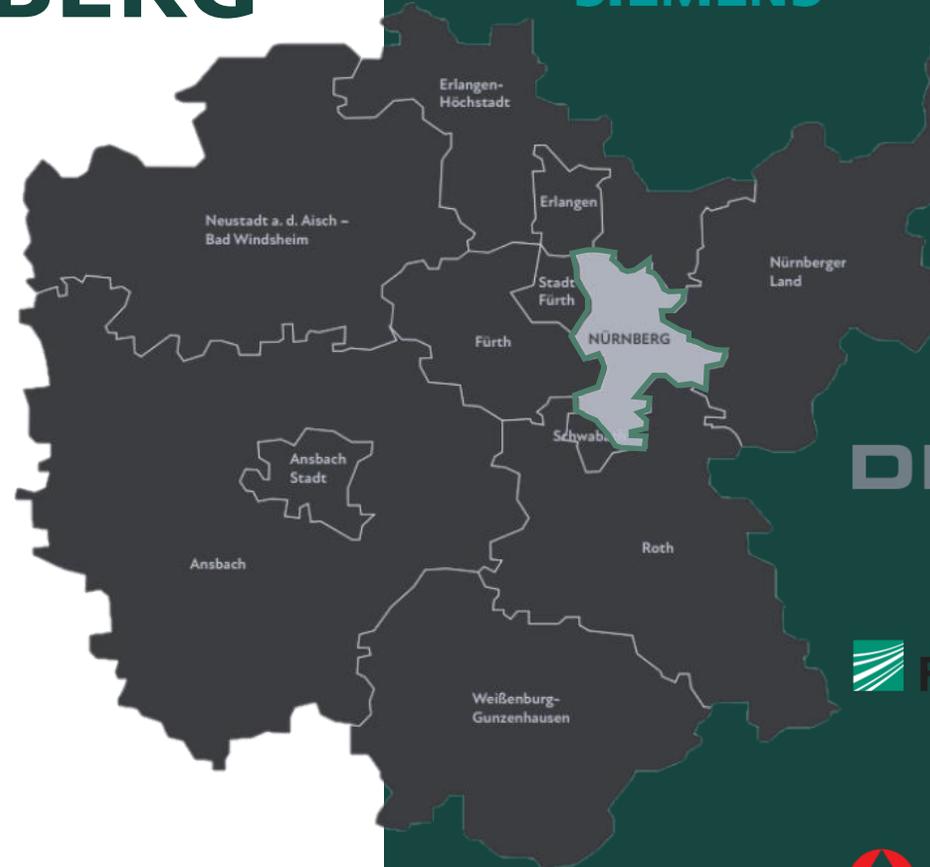


METROPOLREGION NÜRNBERG

Mit 1,7 Mio. Einwohnern (davon rund 800.000 Erwerbstätige) und einem BIP von rund 77,2 Mrd. € zählt Mittelfranken zu den zehn größten Wirtschaftsregionen Deutschlands und ist damit eine der wichtigsten Metropolregionen Deutschlands.

Die Metropolregion beheimatet einige international agierende Wirtschaftsgrößen wie Siemens, Schaeffler Adidas, Puma, DATEV und viele weitere. Das strukturstarke Wirtschaftsgefüge wird darüber hinaus durch zahlreiche Hidden Champions und unzählige KMUs ergänzt.

Mit den Autobahnen A3, A6, A9 und A73, dem Nürnberger Hauptbahnhof und dem Flughafen Nürnberg ist die Region optimal an das Verkehrsnetz angebunden.



SIEMENS



SCHAEFFLER



DIEHL



NÜRNBERG IN ZAHLEN



KAUFKRAFT /
EINWOHNER
25.630 €



FERTIGSTELLUNGEN
WOHNUNGEN (2021)
1.951



EINWOHNER (JUNI 2023)
541.100



ZUZÜGE (2021)
30.414



HAUSHALTE (2022)
288.413



BIP PRO KOPF
62.314 €



WOHNUNGSBESTAND
274.214



ARBEITSLOSENQUOTE
Mai. 2023
4,7 %

MIKROLAGE

Das Objekt befindet sich in der Kreuzung Wölckernstraße / Allersberger Straße liegt im südlichen Teil Nürnbergs und besticht durch seine Zentralität und Nähe Zur Innenstadt.

Den Hauptbahnhof und die Innenstadt von Nürnberg erreicht man fußläufig in 15 Gehminuten nach ca. 1 km. Der Nürnberger Flughafen ist etwa 22 Autominuten entfernt.

Die Straßenbahnhaltestelle „Schweiggerstraße“ (Linie 6, 7 und 8) befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Gehdistanz vorhanden. Dies sorgt für exzellente Mobilität in Nürnberg und gute Erreichbarkeit der Friedrich-Alexander-Universität, der TH Nürnberg Georg Simon Ohm und der neu entstehenden Technischen Universität im Nürnberger Süden.

Die A73 (Frankenschnellweg) ist verkehrsgünstig gelegen und dem damit verbundenen Autobahnkreuz, was insbesondere für Beschäftigte von Siemens, Schaeffler, Adidas und Puma von Vorteil ist.



IMPRESSIONEN & AUSBAUPOTENZIAL



4

IMPRESSIONEN



AUSBAUPOTENZIAL



Ansicht Allersberger Straße

AUSBAUPOTENZIAL



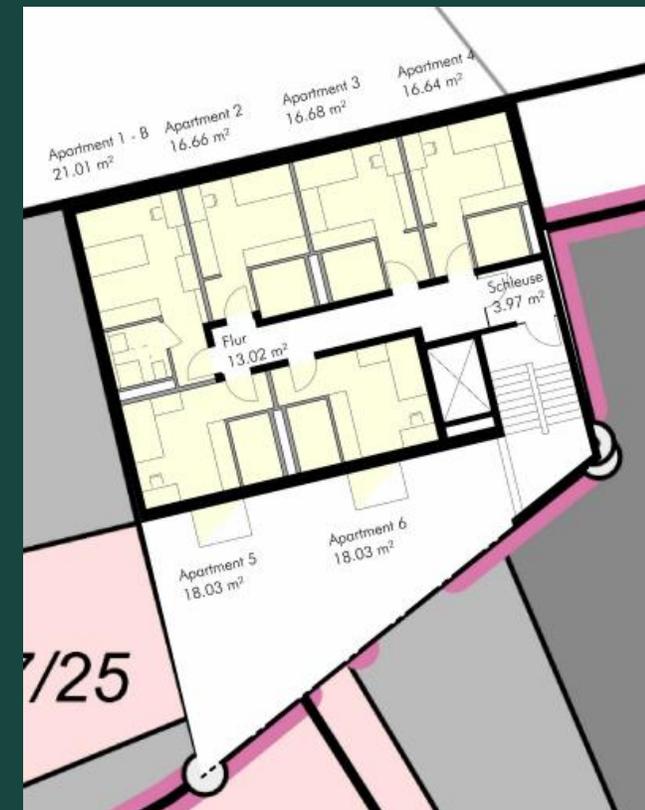
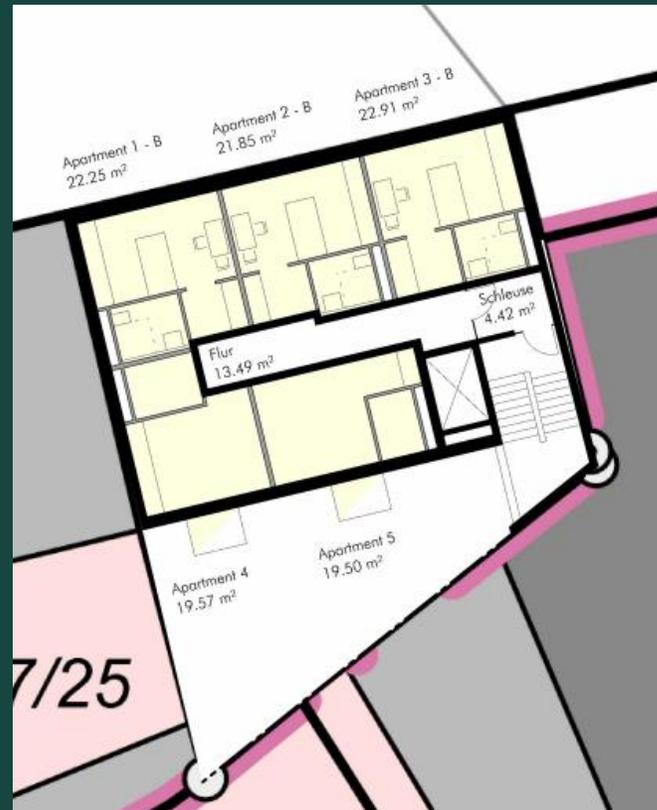
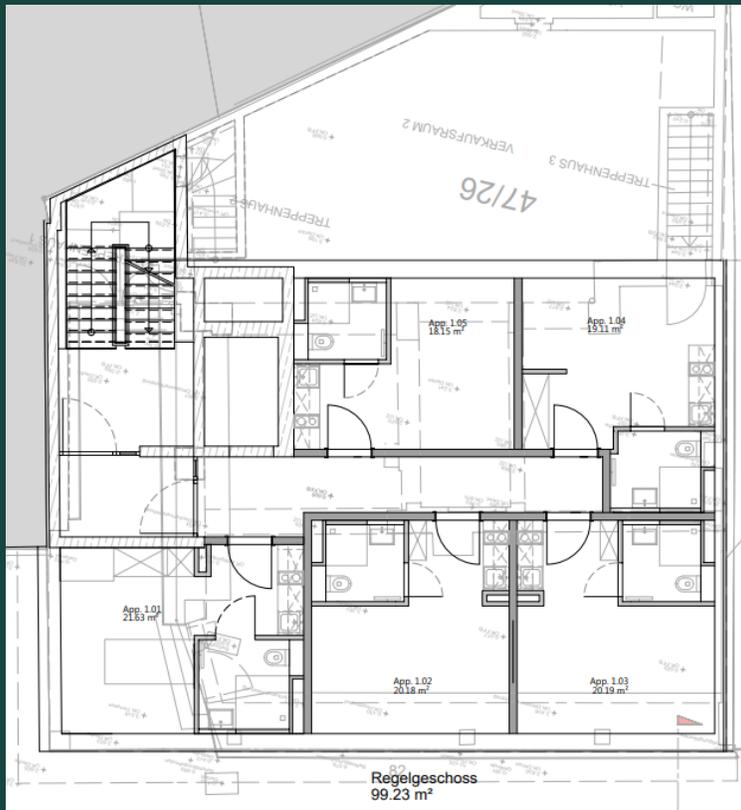
Ansicht Wölckernstraße

AUSBAUPOTENZIAL



Schnitt

AUSBAUPOTENZIAL



Beispielgrundrisse



Ein Unternehmen der **Sontowski & Partner Group**

Ansprechpartner:

Andreas Lorenz

Leiter Vertrieb Wohnen

Andreas.lorenz@sontowski.de

S&P Grund Invest GmbH
Sebastianstraße 31
91058 Erlangen Germany
www.sp-grund-invest.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen und Abbildungen sind unverbindlich. Es sind alleine die vertraglich vereinbarten Inhalte und Angaben maßgeblich. Die S&P Grund Invest GmbH einschließlich deren Tochtergesellschaften, Geschäftsführer, Angestellte, beauftragte Dienstleister und Berater übernehmen keine Haftung, Gewährleistung und/oder sonstige Einstandspflichten im Zusammenhang mit dem Inhalt und/oder der Richtigkeit. *Stand März 2024*