



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CoMa-80541

## *Kernsaniertes Reihenmittelhaus nahe U-Bahn in Nürnberg – voll vermietet & renditestark*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**860.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>235,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>235,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>356,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2019</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Lage ist ruhig, etabliert und genau deshalb gefragt.  
Keine Übergangslage, kein Kompromiss – sondern ein gewachsener Wohnstandort mit stabiler Nachfrage.**

**Die Einbindung in das urbane Umfeld von Nürnberg ist selbstverständlich: kurze Wege, gute Anbindung, funktionierende Infrastruktur.**

**Eine Wohnlage, die nicht beworben werden muss, weil sie sich seit Jahren bewährt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

*Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein modernisiertes Mehrfamilien-Reihenmittelhaus, das im Jahr ab 2015 umfassend kernsaniert wurde.*

*Das Haus ist aktuell vollständig vermietet und erzielt eine sehr gute Rendite, wodurch es sich ideal als Kapitalanlage eignet. Durch die befristeten Mietverträge besteht zusätzlich hohes Entwicklungspotenzial für zukünftige Eigennutzung oder Neuvermietung zu angepassten Konditionen.*

*Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup>.*

### **Aufteilung der Wohneinheiten**

*Erdgeschoss – ca. 90 m<sup>2</sup> (vermietet)*

*4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung.*

*Ein Teil der Wohnfläche wurde baulich erweitert und schafft ein angenehmes Wohngefühl.*

*Die Wohnung verfügt über eine große Terrasse mit Zugang zu einem gepflegten Garten, der zur ruhigen Wohnsiedlung hin ausgerichtet ist und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.*

*1. Obergeschoss – ca. 76 m<sup>2</sup> (vermietet)*

*3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, aktuell befristet vermietet.*

*Helle Räume, funktionale Aufteilung und sehr gute Vermietbarkeit.*

*2. Obergeschoss – ca. 61 m<sup>2</sup> (vermietet)*

*3-Zimmer-Wohnung, ebenfalls befristet vermietet, modern ausgestattet und nachhaltig nachgefragt.*

### **Ausstattung & Sanierungsmaßnahmen**

*Umfassende Kernsaniierung ab 2015*

*Dach neu eingedeckt und gedämmt*

*Alle Bäder saniert*

*Elektrik im gesamten Haus erneuert*

*Moderne Bodenbeläge*

*Hochwertige Kunststofffenster*



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Gas-Zentralheizung (2014 erneuert)

**Ausstattung**  
Ausstattung vor ca. 5 Jahren neu gepflastert

Die Ausstattung ist durchdacht statt dekorativ.  
Keller & Außenbereich

Drei klar getrennte Wohneinheiten  
Im Kellergeschoss stehen eine großzügige Waschküche sowie weitere Neben- und Abstellräume zur Verfügung.

Südlich ausgerichtete Terrasse mit Garten im Erdgeschoss  
Eine eigene Garage gehört ebenfalls zum Objekt und erhöht den Komfort sowie den Vermietungswert.  
Balkon im 1. Obergeschoss

Fazit  
Garage auf dem Grundstück

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Top-Lage, moderner Substanz und stabilen Mietereinnahmen.  
Voll unterkellert

Gaszentralheizung

? Voll vermietet

2 Sehr gute Rendite

Einbauküchen in allen Wohnungen

? Bestmögliche Mietverträge = hohes Zukunftspotenzial

2 Nachhaltige Wertstabilität durch Kernsanierung & Lage

Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche

Ein ideales Investment für Kapitalanleger, die Sicherheit, Entwicklungschancen und langfristigen Werteverhalt suchen.  
Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat

Separater Wasch- und Trockenraum

Alles ist da, wo man es erwartet.

Nichts wirkt überzogen – aber auch nichts fehlt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## Sonstiges

**Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können. Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.**



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)