



## 90461 Nürnberg

# HEGERICH: Denkmalgeschützes, bereits aufgeteiltes Anwesen mit Ausbaureserve!



**1.795.000 €**

Kaufpreis

**788 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**330 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**24**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	788 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	931 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	24
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	788
Wohneinheiten	5

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1907
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.795.000 €
Kaufpreis / qm	2.277,92 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.
X-fache	34.86
Nettorendite soll	6,22 %
Nettorendite ist	2,87 %
Mieteinnahmen ist	80.760 €
Mieteinnahmen soll	111.720 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
denkmalgeschützt	✓



## Zustand

Baujahr	1907
letzte Modernisierung	2015
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Etagenheizung
- Gasheizung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster



## Beschreibung

Hiermit dürfen wir Ihnen eine schöne Kapitalanlage im Nürnberger Stadtteil Gleisshammer präsentieren.

Das 1907 errichtete Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch seinen besonderen Charme und die wunderschöne Fassade aus. Im Eingangsbereich des Jugendstilhauses schmückt ein schöner Mosaikfußboden das Entrée.

Innerhalb der Wohnungen warten diese mit zum Teil alten Parkettböden, hohen Decken (3m), verzierten Flügeltüren und vielen weiteren Details auf.

Insgesamt erstreckt sich das Mehrfamilienhaus über eine Wohn- /Nutzfläche von ca. 931 m<sup>2</sup>, wovon ca. 788 m<sup>2</sup> bereits ausgebaut sind, aufgeteilt auf fünf Wohneinheiten und einer Grundstückfläche von ca. 330 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen belaufen sich zwischen 140 m<sup>2</sup> - 165 m<sup>2</sup>.

Aufgrund des beabsichtigten Verkaufes ist der Vermietungsstand wie folgt:

Wohnung 1 - leerstehend

Wohnung 2 - leerstehend

Wohnung 3 - vermietet

Wohnung 4 - leerstehend

Wohnung 5 - leerstehend

Der Ausbau des Dachgeschosses ist nach Aussage des Eigentümers möglich. Nach grober Rechnung würden sich hier noch einmal ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben.

Im Jahr 2021 hat eine Aufteilung des Anwesens statt gefunden.

In den Jahren 2013 bis 2015 wurden sämtliche Wohnungen renoviert.

Das Vorlegen eines Energieausweises ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht nötig.

Aus Diskretionsgründen dürfen wir keine Innenaufnahmen im Internet präsentieren, stellen Ihnen diese aber gerne nach Mitteilung Ihrer vollständigen Kontaktdaten zur Verfügung.

## Lage

Mit ihrer Lage zwischen Ludwigsfeld und dem direkt daran angrenzenden Glockenhof kombiniert die Immobilie den Charme zweier einzigartiger und angenehmer Nürnberger Stadtteile. Trotz der sehr zentralen Lage und dem vielseitigen Angebot haben Sie hier nämlich die Möglichkeit, ein ruhigeres Leben zu genießen, sollte Ihnen danach sein.

Es gibt einige grüne Ecken und erstaunlich viele Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung, die Anregung und Ausgleich versprechen. Auch hat die Gegend den Vorteil, dass sie trotz der ausgeprägten Infrastruktur nie bedrückend oder eng wirkt, sondern sich ganz im Gegenteil frei und offen anfühlt und man impulsiv wissen möchte, was es hinter der nächsten Ecke zu erkunden gibt. Und davon gibt es hier tatsächlich viel. Sie

können quasi alle für den Alltag essenziellen Einrichtungen ganz locker zu Fuß erreichen.

Es gibt eine große Anzahl an Discountern, Supermärkten und Läden, in denen Sie von preisgünstigen Alltagsgegenständen, bis hin zu Feinkost alles bekommen, was das Herz begehrt. Zusätzlich sind Sie hier von einer Menge internationaler Restaurants, Cafés, Bars, Kneipen und Bäckereien umgeben, die Ihnen eine Fülle an Möglichkeiten bieten, über den eigenen Tellerrand hinaus zu blicken. Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei und Sie können sich täglich in ein neues kulinarisches Abenteuer stürzen, wenn Sie das möchten. Für den Alltag finden Sie hier im Viertel eine Bank, mehrere Arztpraxen und Apotheken, ein Bekleidungsgeschäft und vieles mehr. Es gibt sogar eine handvoll Tankstellen, an denen Sie rund um die Uhr Versorgung finden können, was Ihnen sicher früher oder später den Tag retten wird.

Kommen wir nun zu den Aspekten, die Ludwigsfeld, Glockenhof und Umgebung zu den einmaligen Orten machen, die sie sind: den Grünflächen und Sehenswürdigkeiten. Nicht nur die traditionelle Architektur, die hier vielerorts herrscht macht die Wohngegend so schön. Es sind auch Dinge wie



der Luitpoldhain, ein großer Park mit Sehenswürdigkeiten wie der Ehrenhalle, der Luitpoldhalle und der Meistersingerhalle, die die Schönheit

Ludwigsfelds definieren. Direkt südlich schließt der Volkspark Dutzendteich an, der den großen Dutzendteich mit Seebühne, den Volksfestplatz, und Sehenswürdigkeiten wie die Kongresshalle beherbergt. Auch befindet sich die Immobilie nahe dem Platz der Opfer des Faschismus. Zusätzlich zu alledem können Sie in circa einer Viertelstunde Fußweg auch noch die Pegnitz und den Wöhrder See erreichen. Hier sind Baden, Entspannen, oder Spaziergänge am Ufer angesagt – quasi der perfekte Ausgleich.

Wenn Ihnen all das aber noch nicht reicht, gibt es in diesem Umfeld mehrere S-Bahnsowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen, von denen aus Sie mit den verschiedensten Linien an alle möglichen Orte in Nürnberg und Umgebung gelangen. Sie können von hier aus also auch das restliche Flair einer der schönsten Städte Deutschlands mitnehmen und Nürnberg somit voll und ganz für sich auskosten.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

