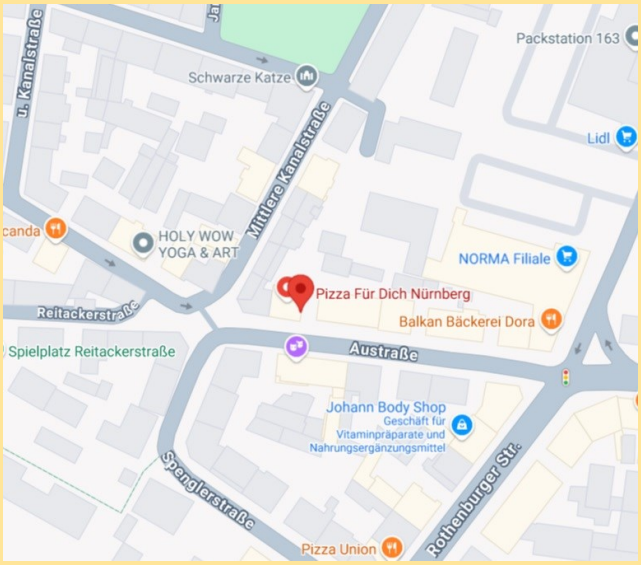
Schloßer Immobilienberatung

Verkauf eines Mehrfamilienhauses in 90429 Nürnberg, Gostenhof für Kapitalanleger



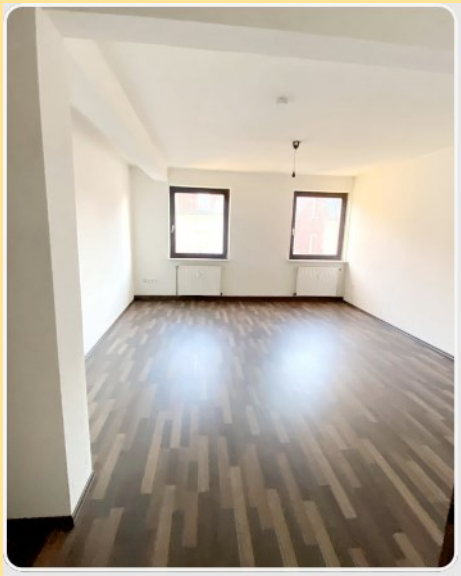
Das gepflegte, zuletzt im Jahre 2019 sanierte Mehrfamilienhaus liegt zentral in Nürnberg im Stadtteil Gostenhof. Der Logoname **GoHo** wurde zum Begriff für das ganze Viertel und lehnt sich an den Namen SoHo, den Stadtteil im New Yorker Bezirk Manhattan, an. Hier wird schon deutlich, dass Gostenhof viel zu bieten hat. Vom früheren Aschenputteldasein merkt man dem Stadtteil nichts mehr an.

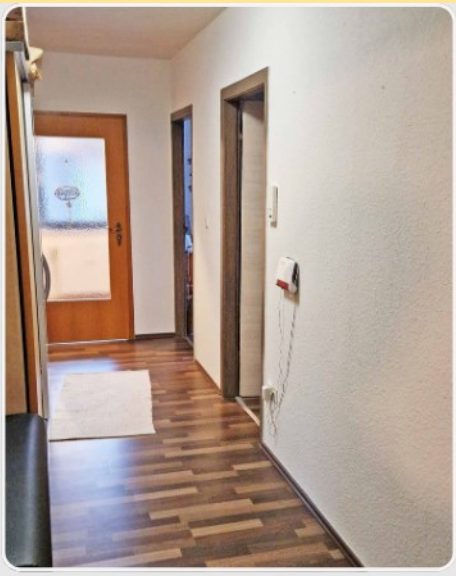
Gostenhof, das heißt zentrale Toplage mit vielen Bars, Gastronomie, Ateliers etc. Aus der ehemaligen Nürnberger Bronx wird ein Künstlerviertel. Während des 2. Weltkrieges blieb Gostenhof weitestgehend unzerstört, was ihm einen ganz eigenen Charme verleiht. Jugendstilbauten mit Sandsteinfassaden sowie Erker und prunkvolle Balkone verwandeln Ihren Spaziergang zu einer Zeitreise in die Vergangenheit.

Die 4 Wohneinheiten sowie die 1 Gewerbeeinheit sind gut vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen. Hier ist großes Potential, da bisher ein äußerst günstiger Mietzins berechnet wurde. Die 4 baugleichen, 91 qm-großen Wohneinheiten sind lichtdurchflutet und sehr günstig aufgeteilt. Der 85 qm große Gewerbebereich ohne Zwischenwände mit großer Schaufensterfläche bietet große Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Hinterhof befindet sich ein Lagergebäude (Keller, EG, OG) ohne Wasser- und Heizungsanschluss. Der wunderschöne Raum im 1. OG bietet sich hier geradezu an für den Ausbau zu Büroräumen.

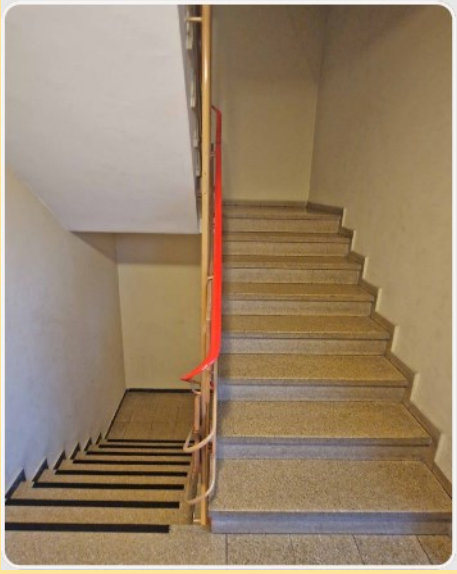
Erste Eindrücke:

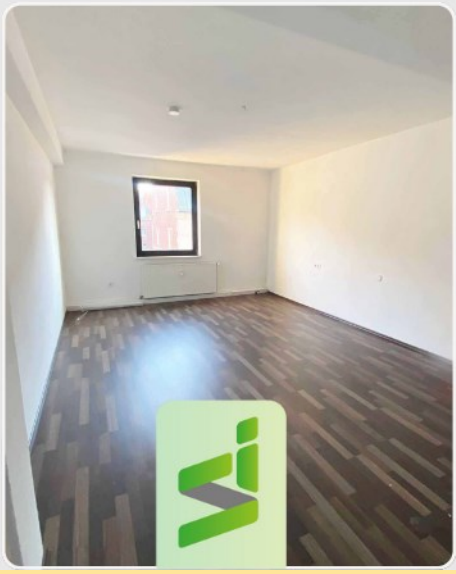




Mehrfamilienhaus - Austr. 10

- Baujahr 1956
- Voll unterkellert
- 5 Geschosse
  (4 Wohn-, 1 Gewerbeeinheit)
- Flächen:
  1 Gewerbeeinheit zu 85 qm
  4 Wohnungen zu je 91 qm
  = **449 qm gesamt**
- alle Einheiten gut vermietet
- stabile Jahresnettomiet-
  einnahmen i.H. v. **34.000,- €**
- zentrale Innenstadtlage
- schöne Raumaufteilung





Verkaufspreis: **950.000,- €**

Gebäudewerte:

- Baujahr 1956
- Gewerbefläche im EG mit 85 qm
- 3-Zimmer-Wohnungen im 1. – 4. OG mit je 91 qm
- 270 qm Grundstückfläche
- Komplettsanierung der Wohnung im 4.OG im Jahre 2020

Energie:

- Ölzentralheizung
- 19.000 l Öltank im Keller
- Warmwasser mit Elektrodurchlauferhitzer
- Jahresheizölverbrauch ca. 4.800 l (ca. 48.000 kWh)

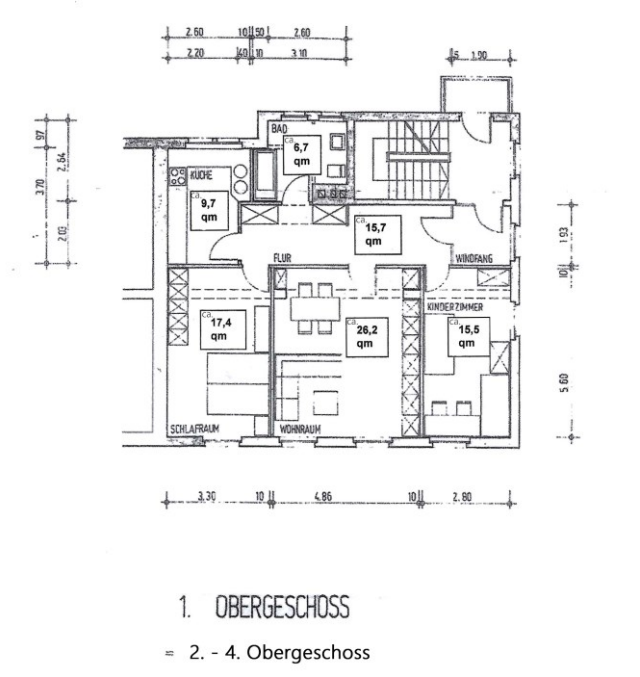
Das Anwesen Austr. 10 befindet sich im denkmalgeschützten **Ensemble Gostenhof.** Nach § 79 Abs. 4 Satz 2 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind die Anforderungen nach § 80 Abs. 3 bis 7 zur Ausstellung von Energieausweisen auf ein Baudenkmal nicht anzuwenden.

Lage:

- Austr. 10, 90429 Nürnberg / Flurnummer 292/2
- Gostenhof, das heißt zentrale Toplage mit vielen Bars, Gastronomie, Ateliers etc.
- Einkaufsmöglichkeiten (Einzelhandel, Shoppingzentrum, Apotheken), Ärzte, Kita, Kinderhort, Kindergarten, Grundschule und Gymnasium sind hier fußläufig zu erreichen.
- 15 min in die Innenstadt (Weißer Turm)
- 5 min zu U-Bahn- sowie S-Bahn-Stationen
- 2 min mit dem Auto auf den Frankenschnellweg

Käuferprovision: Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages wird für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von **3,57 %** (inkl. MWSt.) des Kaufpreises zur Zahlung an den Makler fällig.

Pläne Wohneinheiten:



1. OBERGESCHOSS

= 2. - 4. Obergeschoss

Sämtliche im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer und sind nicht von mir überprüft worden.

---> Weitere Informationen und Bilder unter www.immowelt.de