



Straße: Schwabacher Straße 165  
Land/PLZ/Ort: D-90763 Fürth  
Steuer-Nr.: 218/126/20263  
Telefon-Nr.: +49 911 92 34 75 12  
Fax: +49 911 93 24 75 14  
eMail-Adresse: immo@feichtenbeiner.de  
www-Adresse: www.feichtenbeiner.de

## Gepflegtes 4-Familienhaus für Kapitalanleger mit guter Rendite in Reichelsdorf

<b>Objekt:</b>	Mehrfamilienhaus	<b>PLZ:</b>	90453	<b>Nr. Immobilie:</b>	9
<b>Objekt Kategorie:</b>	10 Zimmer	<b>Ort:</b>	Nürnberg		
<b>Wohnfläche:</b>	262 m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €		
<b>Grundstücksfläche:</b>	240 m <sup>2</sup>				
<b>Baujahr:</b>	1925				

### Objekt Info:

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 4-Fam.-Haus zur Kapitalanlage. Das im Jahr 1925 erbaute Mehrfamilienhaus verfügt über 3 Wohneinheiten und ein im Jahr 2012 neu errichteter zweistöckiger Anbau mit einer 2 Zimmer Maisonetten Wohnung. Im Jahr 2006 fanden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt! Neue Kunststoffenster, Außendämmung und eine Zentralheizung sorgen für sehr überschaubare Warm- bzw. Betriebskosten. Beheizt wird das Mehrfamilienhaus durch eine Öl - Zentralheizung.

WE 1: Erdgeschoss, 3-Zimmerwohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup>  
WE 2: Obergeschoss, 3-Zimmerwohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup>  
WE 3: Dachgeschoss, 2-Zimmerwohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup>  
WE 4: Rückgebäude – Neubau – 2 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup>

Alle Wohneinheiten sind mit Laminat ausgestattet und verfügen über eine Einbauküche. Die Tageslichtbäder sind gefliest, mit Badewanne und teilweise mit Dusche.

1 Stellplatz befindet sich im Innenhof. Weitere Parkmöglichkeiten sind auf dem benachbarten Grundstück vorhanden.

#### Lagebeschreibung

Die Gemeinde Reichelsdorf ist seit 1922 ein Stadtteil von Nürnberg und liegt im Süden der Kernstadt. Das Haus liegt in einer der schönsten und gepflegtesten Wohnviertel von Nürnberg/ Eibach. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, welche man in kurzer Zeit erreichen kann. Im Nahverkehr wird der Stadtteil von der S-Bahnlinie (Haltepunkt Nürnberg-Reichelsdorf) und den Stadtbuslinien 61, 62 und 82 erschlossen.

#### Sonstiges

Jahresnettomieteinnahmen ca. 21.200,00 € = ca. 5,5% Rendite  
Haftungsausschluss

Die Angaben zu diesem Immobilienangebot stammen vom Eigentümer. Deshalb übernehmen wir auch keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Besichtigungstermine

#### Käuferprovision

Die Maklerprovision beträgt 3,57% inkl. 19 % MwSt. aus dem notariellen Kaufpreis. Die Provision ist fällig und verdient bei Vertragsabschluss.

### Objekt Ausstattung:

gepflegt  
Kunststoffenster  
Öl - Zentralheizung  
teilweise unterkellert  
vermietet

Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 08:00-13:00 und nach Tel. Vereinbarung

Bankverbindung:

BLZ:

Konto-Nr.:

IBAN:

