

Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

# Zwei Häuser, ein Preis: mit Entwicklungspotential

Objektnummer: 26021008



KAUFPREIS: 1.370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 571 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 1.530 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Auf einen Blick

Objektnummer	26021008
Wohnfläche	ca. 571 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	15
Badezimmer	6
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Carport, 5 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.370.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 357 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 571 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.10.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	176.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



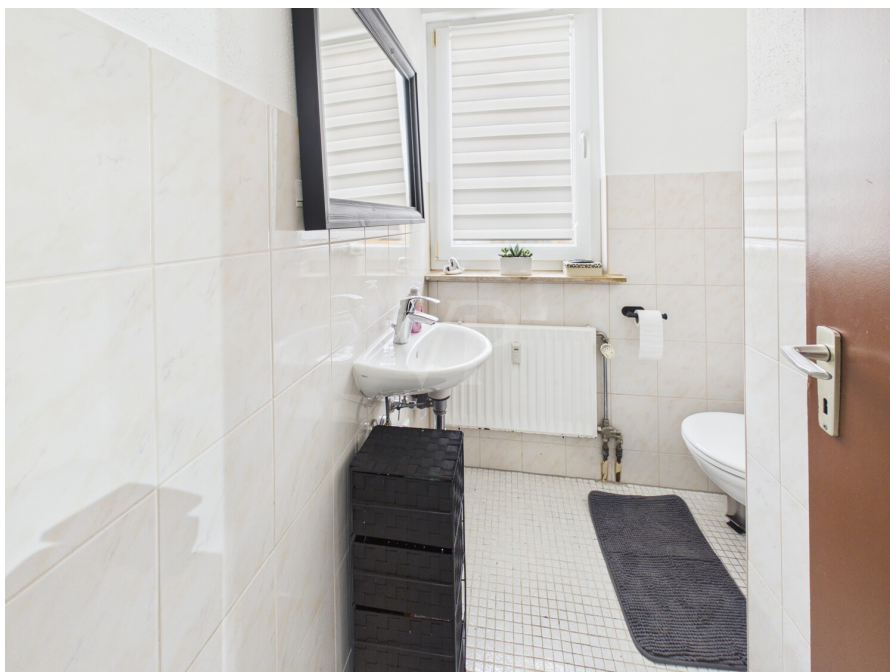
Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell und kostenfrei.*

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken

## Die Immobilie





**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

**Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken**

## Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1.530 m<sup>2</sup> befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser. Das Paket besteht aus einem Vorderhaus aus dem Baujahr 1933 sowie einem Hinterhaus aus dem Baujahr 1977. Das neuere Gebäude ist vollständig unterkellert, das ältere teilweise, und wurden regelmäßig instand gehalten.

Die Liegenschaft bietet eine solide Mieterstruktur, zusätzliche Ausbaureserven sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten und stellt damit eine interessante Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial dar.

### **Bebauung und Aufteilung:**

**Vorderhaus (Baujahr 1933)**

- 4 Wohneinheiten

**Hinterhaus (Baujahr 1977)**

- 3 Wohneinheiten

### **Vorderhaus:**

- Wohnung 1: 86 m<sup>2</sup>: 700,00 Euro Kalt + 200,00 Euro NK

- Wohnung 2: 77 m<sup>2</sup>: 600,00 Euro Kalt + 150,00 Euro NK

- Wohnung 3: 57 m<sup>2</sup>: 650,00 Euro Kalt + 150,00 Euro NK

### **Hinterhaus:**

- Wohnung 1: 179 m<sup>2</sup>: 1.100,00 Euro Kalt + 200,00 Euro NK

- Wohnung 2 & 3: 124 m<sup>2</sup>: 950,00 Euro Kalt + 150,00 Euro NK

- Wohnung 4: 49 m<sup>2</sup>: 500,00 Euro Kalt + 100,00 Euro NK

- Ausbaureserve: 136 m<sup>2</sup>

Aktuell belaufen sich die jährlichen Einnahmen auf 54.000 Euro. Zusätzlich realisierbar wären ca. 16.000 Euro, durch moderaten Aufwand. Die Garagen, Nutzflächen oder Mietsteigerungspotenzial sind dabei noch nicht eingerechnet.

**Auf dem Grundstück besteht weiteres Entwicklungspotenzial:**

Das Schwimmbad, welches sich im Keller des Hintergebäudes befindet kann zur Wohnfläche umgewandelt werden. Dadurch ergeben sich ca. 136 m<sup>2</sup> Ausbaureserve. Auf Wunsch kann dieses mit wenig Aufwand auch wieder als Schwimmbad betrieben werden. (8x4 Meter, 1,5 Meter tief)

**Zustand und Ausstattung:**

Beide Gebäude sind unterkellert. Das Hintergebäude vollständig, das vordere teilweise. Die Objekte wurden über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten, jedoch nicht umfassend modernisiert, wodurch sich zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten ergeben. Geheizt wird mit einer Ölheizung im Hinterhaus und einer Gasheizung im Vorderhaus, beides regelmäßig gewartet.

**Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich:**

Ein separates Gebäude mit drei Garagen

Carport mit zwei Stellplätzen

Fünf Außenstellplätze

Ein großer angebauter Schuppen mit weiterem Nutzflächenpotenzial

**Nutzungspotenzial für Unternehmer:**

Die Liegenschaft eignet sich aufgrund der klar getrennten Gebäude, der großzügigen Hoffläche sowie der vorhandenen Garagen und Nebengebäude auch hervorragend als Unternehmensstandort, beispielsweise für Handwerksbetriebe. Das hintere Wohnhaus kann ideal als privater Wohnsitz des Unternehmers genutzt werden, während das Vorderhaus als Wohnraum für Mitarbeiter dient und der große Innenhof ausreichend Platz für Fahrzeuge, Lagerung oder betriebliche Abläufe bietet.

**Zusammenfassung:**

Das angebotene Mehrfamilienhaus-Paket vereint stabile Mieteinnahmen, Entwicklungspotenzial durch zusätzliche Ausbaufächen sowie eine attraktive Grundstücksgröße.

Die Nähe zu starken Arbeitgebern der Region sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum.

**Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken**

## **Ausstattung und Details**

- 7 Wohnungen
- 571 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- 136 m<sup>2</sup> Ausbaureserve mit Vermietungspotenzial
- 1530 m<sup>2</sup> Grundstück
- 1 Wohnung noch realisierbar
- 3 Garagenstellplätze
- 5 Außenstellplätze
- Carport mit 2 Stellplätzen
- Großer Schuppen mit weiterer Nutzfläche
- Unterkellert
- Ölheizung, aktiv gewartet, aus dem Jahr 2007, 90% Füllstand (20.000L)
- Gasheizung, aktiv gewartet, aus dem Jahr 2000
- Sauna und Schwimmbad, unnutzbar
- Kellerräume zu jeder Wohnung
- 5 Wohnungen mit Balkon

**Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Schwabacher Ortsteil Penzendorf, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum von Schwabach sowie die Metropolregion Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, lokalem Gewerbe und mittelständischen Unternehmen – ideal für Familien, Berufstätige und Pendler.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu zahlreichen Unternehmen in Schwabach sowie im nahegelegenen Wendelstein. Diese bieten attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze, wodurch die Lage insbesondere für Fachkräfte, Mitarbeitende und Auszubildende besonders interessant wird.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut angebunden: Über die A?6 sowie die B?2 sind umliegende Städte und die Metropolregion Nürnberg schnell erreichbar. Der Bahnhof Schwabach bietet Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Nürnberg, während das Busnetz des VGN die Ortsteile und Nachbargemeinden zuverlässig erschließt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür. Der Flughafen Nürnberg ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen, eine starke wirtschaftliche Basis mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten und eine exzellente Verkehrsanbindung, wodurch er langfristig attraktive Perspektiven für Bewohner und Investoren bietet.

**Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26021008 - 91126 Schwabach-Penzendorf - Penzendorf, Mittelfranken**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**