

Nürnberg - Sandberg

Gepflegt seit 1959 – 10 Einheiten im Herzen von St. Johannis

Αριθμός ακινήτου: 26021019



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.750.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 519 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 23 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 343 m²

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

?? ??? ??????

| | | | |
|----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ??????? | 26021019 | ???? ?????? | 1.750.000 EUR |
| ????????? | ca. 519 m ² | ?????????? | Käuferprovision |
| ????? ?????? | ????????????? ?????? | | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????? | 23 | | MwSt.) des |
| ?????????? ??? | 14 | | beurkundeten |
| ????????? | | ???????? ???????????? | Kaufpreises |
| ????????? | 10 | ???????? | |
| ???? ?????????????? | 1959 | ???????? | ????????????????? |
| ????? ?????????????? | 4 x ?????????? ??? | | ?????????, ?????????? |
| | ????????????? | | |

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

?????????? ???? ?

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------|---|----------------------------|
| ????????? ????????? | ???????? ???? ? | ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ???? ???? ? | ????? | ???? ???? ? | 55.70 kWh/m ² a |
| ????????? ????????????? ???? ? | 23.08.2026 | ????????? ????????????? ????????? | B |
| ???? ???? ? | ????? | ???? ???? ? ???? ? ? ? ????????? ????????????? | 1959 |

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

?? ???????

Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

?? ????????



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

??? **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1959 erbaut und präsentiert sich heute in einem soliden, kontinuierlich modernisierten Zustand. Mit insgesamt 10 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 530 m² auf einem Grundstück von ca. 343 m² bietet das Objekt eine attraktive Grundlage für Investoren, die Wert auf eine nachhaltig bewirtschaftete Immobilie in gefragter Lage legen.

Seit 2001 wurden mehr als 430.000 Euro in die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie investiert, was die konsequente Pflege und den hohen Anspruch der bisherigen Eigentümer eindrucksvoll unterstreicht. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen die energetische Sanierung der Fassade mit Vollwärmeschutz sowie der Einbau neuer Isolierfenster im Jahr 2003. Die Heizungsanlage wurde 2005 vollständig erneuert und sorgt seitdem für eine zuverlässige und wirtschaftliche Wärmeversorgung aller Einheiten. Der Innenhof wurde 2017 neu gestaltet und wertet das Gesamtbild der Anlage spürbar auf.

Jede der 10 Wohneinheiten verfügt über einen eigenen Balkon mit einem grünen Blick in den Innenhof. Darüber hinaus stehen den Bewohnern 4 überdachte Carportstellplätze sowie gesicherte Fahrradstellplätze im Keller zur Verfügung.

Der aktuelle Jahresrohertrag beträgt 68.938,20 Euro. In Verbindung mit der guten Bausubstanz, den bereits getätigten Investitionen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage stellt dieses Mehrfamilienhaus eine werthaltige und verlässliche Kapitalanlage dar. Die SOLL-Miete beträgt 77.814,00 Euro und ist direkt umsetzbar.

St. Johannis zählt zu den beliebtesten und gefragtesten Stadtteilen Nürnbergs. Das Viertel überzeugt mit seiner gewachsenen, lebendigen Atmosphäre, der unmittelbaren Nähe zur Altstadt sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

?????????????? ??? ????????

Durchgeführte Modernisierungen:

Wohnungssanierungen

1998 - Kernsanierung EG links

1998 - Sanierung OG 4 rechts

2008 - Sanierung OG 4 links

2011 - Sanierung OG 1 rechts

2011 - Sanierung OG 1 links

2014 - Kernsanierung EG rechts

2014 - Kernsanierung OG 3 links

2014 - Kernsanierung OG 2 links

2017 - Sanierung OG 4 rechts

2020 - Sanierung OG 2 rechts

2020 - Sanierung OG 3 rechts

Gebäudehülle & Dämmung

2003 - Vollwärmeschutz

2003 - Neue Isolierfenster

2005 - Sanierung Dachgeschoß

Haustechnik & Versorgung

2001 - Steigleitung

2005 - Erneuerung Heizung

2012 - Erneuerung Sat-Anlage

Eingangsbereiche & Türen

2001 - Sanierung Haustüre

2002 - Austausch Haustüre

Balkone & Außenbereiche

2002 - Balkone EG

2016 - Balkone OG 4

2017 - Hofpflaster / Carport

2020 - Balkone OG 2-3

Sicherheit & Sonstiges

2016 - Ausbau Dachgeschoß

2017 - Rauchmelder

2024 - Hochwasserschutz Keller

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

??? **???** **???** **???????????**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im begehrten Nürnberger Stadtteil Sandberg (St. Johannes), einer der gefragtesten Wohnlagen im Norden der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Wohnbebauung und eine gewachsene Infrastruktur aus. Durch die unmittelbare Nähe zu St. Johannes und zur Nürnberger Altstadt verbindet der Standort urbanes Leben mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet das angrenzende Johannisviertel eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und weiteren Dienstleistungsangeboten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den weitläufigen Pegnitzauen, die vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten. Spazier- und Radwege entlang der Pegnitz, verschiedene Grünanlagen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgen für einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinie 6 verbindet den Stadtteil direkt mit der Nürnberger Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den nördlichen Stadtgebieten. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleisten. Die nächstgelegenen Haltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass eine komfortable Mobilität auch ohne Pkw gegeben ist. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 15 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage attraktiv: Über den Nordwestring, den Frankenschnellweg und die Südwesttangente bestehen gute Verbindungen zu den Autobahnen A3, A6 und A9 sowie zum Flughafen Nürnberg.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und einem hohen Freizeitwert macht Sandberg zu einem besonders attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger.

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26021019 - 90419 Nürnberg - Sandberg

?????????? ????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzlgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com